

Afgørelser – Reg. nr.: 00600.00

Fredningen vedrører: Gudsø Vig

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 09-04-1954

Fredningsnævnet 28-05-1952

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

År 1954, den 9. april, afsagde overfredningsnævnet på grundlag af mundtlig og skriftlig votering følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 1105/52 vedrørende fredning af arealer mellem Kolding-Fredericia vejen og Gudsø vig.

I den af fredningsnævnet for Vejle amtsrådsreds den 28. maj 1952 afsagte kendelse hedder det:

"Af Danmarks Naturfredningsforening er for nævnet indbragt forslag sigtende til bevarelse af udsigten over Gudsø vig fra en strækning af landevejen fra Kolding til Fredericia.

Forslaget går ud på, at der på de af en under sagen fremlagt plan (bilag 2) omfattede ejendomme ingensinde må opføres bebyggelse, skure, boder, master eller andre indretninger, ikke foretages beplantning eller hegning, der kan virke udsigtshindrende, at der på arealerne skal oprettholdes landbrugsmæssig drift af den til enhver tid værende sædvanlige art, samt at bygninger m.v., der er nødvendige for den landbrugsmæssige drift, kun må opføres efter godkendelse fra nævnet.

Arealerne udgør en del af Gudsø og Oddersted byer under Taulov sogn og af Gudsø og Eltang byer under Eltang sogn.

Nævnet har i forening med repræsentanter for Danmarks Naturfredningsforening og lodsejerne foretaget besigtigelse.

Fra den pågældende strækning af landevejen, begyndende omtrent ved 15 km.-stenen og fortsættende mod øst, er der udsigt over et meget smukt fjordlandskab, der tillige er ejendommeligt ved sine vige og småøer. Der er et enkelt sted - på matr. nr. 21b Eltang - påbegyndt en bebyggelse, og en fortsættelse af sådan bebyggelse langs landevejen vil kunne spærre udsigten.

Efter besigtigelse er afholdt møde, hvortil lodsejerne, brugerne og andre berettigede i ejendommene var behørigt tilvarslede.

Efter forslagens forelæggelse her havde de mødte adgang til at udtale sig, og kun en enkelt lodsejer protesterede mod fredningens gennemførelse, medens ingen af de iøvrigt mødte protesterede herimod, men

forbeholdt sig ret til erstatning, idet de henviste til, at en del af arealerne er egnede til bebyggelse.

Da der under de videre forhandlinger blev fremsat udtalelse om, at Vejle amt påtænker at forlægge landevejen i en nærmere fremtid, og at hele situationen derved kunne ændres, blev sagen udsat for at søge dette forhold nærmere oplyst.

Fra Vejle amts vejvæsen er der derefter modtaget oplysning om, at der foretages undersøgelser med henblik på regulering og ombygning af den pågældende vejstrækning, men at der intet bestemt kan siges om, hvornår eller hvorledes en sådan eventuel regulering vil finde sted. Det udtales, at der antagelig kun vil blive tale om en mindre forlægning af vejmidten mod nord (bort fra vigen), og at der blandt andet under hensyn til den smukke udsigt fra vejen over Gudsø-vig ikke påtænkes nogen væsentlig ændring af vejhøjden det pågældende sted.

Med Danmarks Naturfredningsforening var nævnet derefter enig om, at sagen burde færdigbehandles nu, og der blev derfor afholdt nyt møde med de interesserede, som tidligere havde givet møde.

Ved dette møde protesterede samtlige lodsejere mod fredningen, idet de anførte, at denne ville medføre et for stort indgreb i ejendomsretten.

Nævnet er enig i, at der fra landevejen ved Gudsø er en enestående udsigt over det meget smukke fjordlandskab, som med sine vige og bugter udgør et smukt helhedsbillede, og at denne udsigt bør bevares ved servitutpålæg om forbud mod fremtidig bebyggelse og mod beplantning, som kan virke udsigtshemmende.

Med hensyn til omfanget af fredningen bemærkes, at det egentlige point de vue findes på matr. nr. 17a, 14a, 18a og 18b af Gudsø og Eltang byer i Eltang sogn. Hele det nederste areal mod fjorden, hvoraf den væsentligste del ligger søværts byggelinien, som er fastsat til 100 m, er så lavt beliggende, at det flere gange om året overskylles, og nævnet finder det derfor unødvendigt at belægge disse arealer med yderligere servitut, idet en bebyggelse eller beplantning må anses for udelukket.

På matr. nr. 21b af Gudsø og Eltang har ejeren direktør A. Juhl Hansen for et par år siden ladet opføre en restauration, og dennes bygninger er under udvidelse dels på selve matr. nr. 21b og dels på den umiddelbart øst derfor beliggende parcel af matr. nr. 21a. Der er investeret betydelige beløb i de allerede opførte bygninger og ved planering m.v. af den tilstødende grund. Ejeren har som anført

protesteret mod fredning af disse arealer med speciel anførelse af, at hans næringsvej er bundet til disse arealer, og da nævnet som ovenfor anført må anse det betydningsfuldste udsigtspunkt for at være det mere vestligt beliggende areal, og da der må gives ejeren ret i, at en fredning af arealerne på 21a og 21b vil hindre en naturlig udvikling af hans forretningsvirksomhed og derhos vil medføre betydelige erstatningskrav, finder nævnet at måtte fastsætte den østlige grænse af det areal, der fredes, til østgrænsen af matr. nr. 18b af Gudsø og Eltang.

På matr. nr. 18a af Gudsø og Eltang danner den østligste del et højedrag, som bevirker, at der ikke fra landevejen er udsigt over vigen. Ejeren - ovennævnte direktør Juhl Hansen - har protesteret mod, at dette areal inddrages under fredningen, da det ikke ville tjene noget formål. Derimod vil det for ham være af så stor betydning, at dette areal undtages fredningen, således at det tillades ham på dette eventuelt at opføre et beboelseshus i een etage med anvendt tagetage, at han mundtligt har tilbudt nævnet at frafalde erstatningskrav for fredningspålæg iøvrigt, medens han i modsat fald må kræve erstatning, som han selv ansætter til 30.000 kr. Det areal, ham tilhørende, som er foreslået fredet, udgør ca. 4 ha og er muligt anvendeligt som byggegrunde.

Da arealet som nævnt ikke er udsigtshindrende, finder nævnet ikke, at der foreligger tilstrækkeligt vægtige grunde til at servitutbelægge hele arealet, og medens hele matr. nr. 18b Gudsø og Eltang, der udgør en skrænt, og som er udlagt som park til ovennævnte virksomhed "Jydekroen", bør indgå under fredningen, findes af matr. nr. 18a ibd. det høje areal, begrænset mod øst og syd af matrikulskellet, mod nord af landevejen i strækningen fra grænsen fra 18b mod vest i 30 m længde og mod vest af den på sidstnævnte punkt trukket linie vinkelret på landevejen at burde udgå af fredningen. Derimod bør resten af matr. nr. 18a ibd., hele den del af matr. nr. 14a ibd., der ligger syd for landevejen, og den del af matr. nr. 17a ibd., der omfattes af plan 2, at burde inddrages under fredningen.

På det således fredede areal må ingensinde opføres bebyggelse, skure, boder, master eller lignende indretninger, og der må ikke på arealerne foretages beplantning eller hegning, der rager mere end 0,80 m over landevejen. Eventuel tilstedeværende højere beplantning vil være at nedbringe til eller under nævnte højde. Arealet opretholdes til almindelig landbrugsmæssig drift, og bygninger, som er nødvendige hertil, må kun opføres med godkendelse af nævnet.

På den del af matr. nr. 18a, der ikke belægges med udsigtsservitut, må kun opføres een enkelt ejendom, og tegning til denne skal forud

godkendes af fredningsnævnet.

Påtaleret tillægges Vejle amt og fredningsnævnet for Vejle amtsråds-kreds hver for sig.

Med hensyn til erstatningsspørgsmålet vil der efter Axel Juhl Hansens mundtlige tilbud til nævnet ikke være at udrede erstatning for såvidt angår hans ejendomme matr. nr. 18a og 18b.

Det af matr. nr. 17a Gudsø og Eltang fredede areal udgør c. 1,5 ha. Ejeren gårdejer Marcus Hansen har fremsat erstatningskrav, og da det ikke har været muligt at opnå overenskomst om erstatningens størrelse, vil denne være at fastsætte af nævnet.

På samme måde forbeholdes med matr. nr. 14a ibd., hvor det fredede areal udgør c. 3,0 ha. Ejeren gårdejer Kr. Sommer har krævet en erstatning på 10.000 kr., og heller ikke med ham er der opnået overenskomst.

Grundværdien af arealerne er c. 1000-1200 kr. pr. ha, og det kan ikke udelukkes, at der ville være mulighed for lodsejerne med tiden at sælge byggegrunde langs landevejen, såfremt der vil kunne opnås tilladelse til at anlægge overkørsler over landevejsgroften.

Herefter fastsætter nævnet erstatningerne således til:

ejeren af matr. nr. 17a Gudsø og Eltang gårdejer		
	Marcus Hansen	1500 kr.
" " " 14a ibd. gårdejer Kr. Sommer		3000 kr.

Ingen af panthaverne har fremsat krav på andel i erstatningerne, og disse vil herefter kunne udbetales til ejerne.

Der har været ført forhandlinger med sognerådene om deltagelse i erstatningsudgiften, men sognerådene har protesteret mod at deltage, idet de har henvist til, at fredningen praktisk talt udelukkende er i de fremmede passanters interesse. Idet nævnet må tiltræde denne opfattelse bestemmes, at erstatningerne udredes af statskassen med 2/3 og af Vejle amt med 1/3."

Konklusionen er sålydende:

"De forannævnte arealer af matr. nr. 17a, 14a, 18a og 18b af Eltang og en del af Gudsø byer, Eltang sogn, fredes i det foran bestemte omfang og på den foran bestemte måde.

I erstatning tillægges der de 2 ovennævnte lodsejere ialt 4500 kr., der udredes af statskassen med 2/3 og af Vejle amt med 1/3.

Påtaleret tilkommer Vejle amtsråd og fredningsnævnet for Vejle amt hver for sig."

Kendelsen er forelagt overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19, stk. 3, hvorhos den er indanket af samtlige lodsejere.

Overfredningsnævnet har den 3. juli 1953 besigtiget de pågældende arealer og forhandlet med direktør Axel Juhl Hansen, gårdejer Marcus Hansen og, da gårdejer Kr. Sommer var afgået ved døden, hans enke fru Sommer samt med andre i fredningssagen interesserede.

Med gårdejer Marcus Hansen opnåedes der enighed om, at den fredede del af hans ejendom, matr. nr. 17a af Gudsø og Eltang byer, Eltang sogn, skal udgøre arealet mellem skellet til matr. nr. 14a ibd. og en linie ca. vinkelret på vejen, trukket fra et punkt på vejen 50 m vest for nævnte skel, medens erstatningen bliver som fastsat i kendelsen.

Overfredningsnævnet tilbød fru Sommer en erstatning på 6000 kr., herunder indbefattet vederlag for at bringe hegnene i overensstemmelse med kendelsens bestemmelser. Dette tilbud har fru Sommer i skrivelse af

8. juli f. å. tiltrådt, idet hun dog har forbeholdt sig en frist på 6 måneder til arbejdets udførelse.

Overfredningsnævnet kan tiltræde dette og finder, at der til udførelse af den i kendelsen påbudte nedskæring af beplantning i det hele bør indrømmes en frist af 6 måneder fra nærværende kendelses forkyndelse at regne.

Der var ved besigtigelsen enighed om, at kendelsens bestemmelse om nedskæring af beplantning for såvidt angår matr. nr. 18b ibd., tilhørende direktør Axel Juhl Hansen, ikke skal gælde for beplantning på jordsmon, som ligger over vejens niveau.

Da overfredningsnævnet iøvrigt kan tiltræde det i fredningskendelsen anførte, vil denne være at stadfæste med de af det foranstående følgende ændringer. Et kort nr. Ve. 104, som viser de ejendomme eller dele af ejendomme, som omfattes af fredningsbestemmelserne, er vedhæftet nærværende kendelse.

T h i b e s t e m m e s :

Den af fredningsnævnet for Vejle amtsrådskreds den 28. maj 1952 afsagte kendelse vedrørende fredning af arealer mellem Kolding-Fredericia vejen og Gudsø vig stadfæstes med de af det foranstående følgende ændringer.

I erstatning udbetales der gårdejer Marcus Hansen, Gudsø, 1500 kr. og gårdejerske fru Sommer, Gudsø, 6000 kr., alt med renter 4% p.a. fra den 28. maj 1952 at regne, til betaling sker.

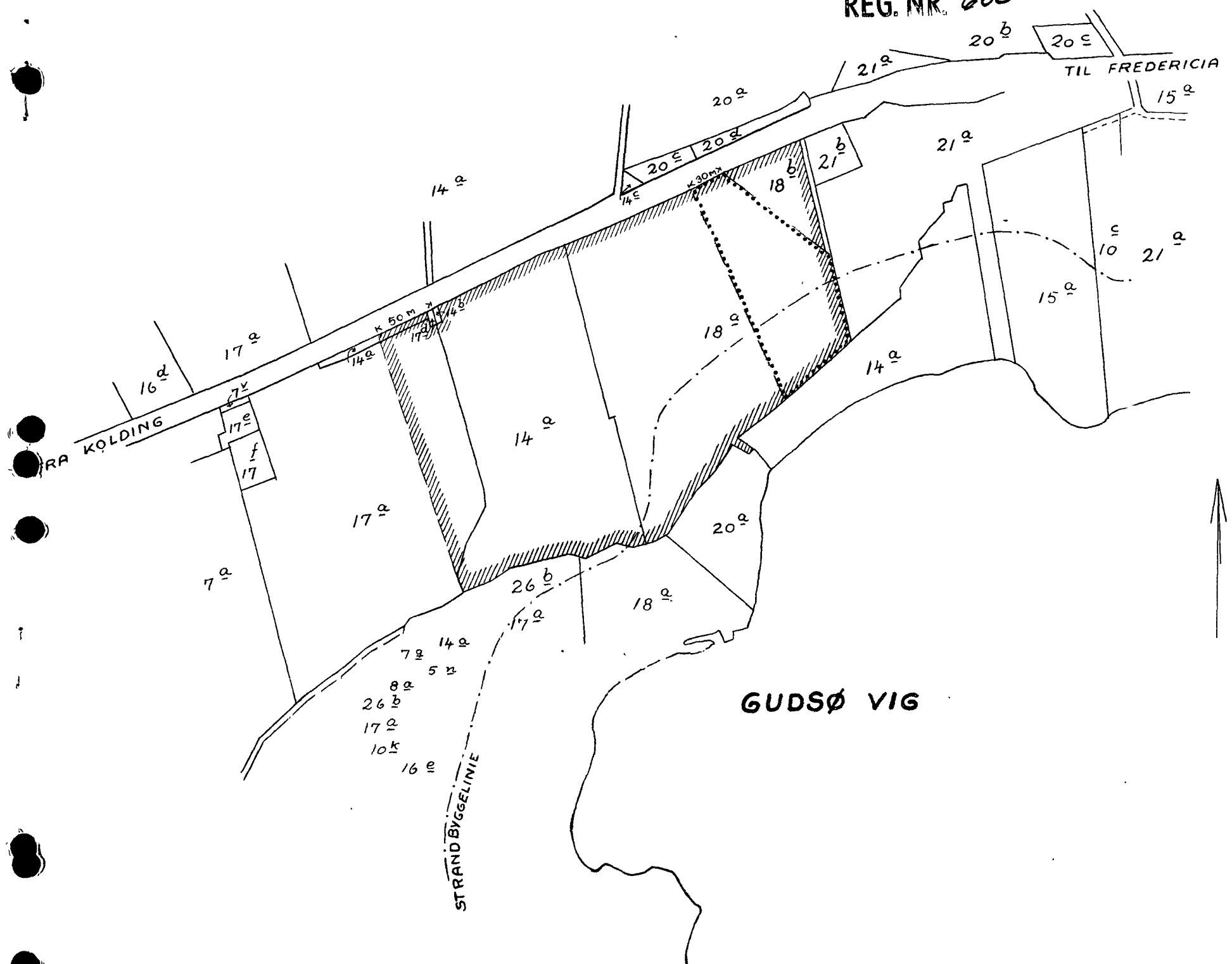
Erstatningsudgiften udredes med 2/3 af statskassen og 1/3 af Vejle amtsfond.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

F. Grage
F. Grage

overfredningsnævnets sekretær

Bestemmelser 2 af 2



//// grænse for fredede arealer.

På arealet af matr. nr. 18^a som er omkranset med en prikket linie, må kun opføres een enkelt ejendom, og tegning til denne skal forud godkendes af fredningsnævnet.

100 0

1:4000

100

200

300

400

Naturfredningskonsulentens kontor
København d. 22-2-54

By: GUDSØ OG ELTANG.
Sogn: ELTANG.

Plan nr. **Ve. 104**

FREDNINGSNÆVNET >

28/5-52

U d s k r i f t

REG. NR. 600

af

forhandlingsprotokollen for fredningsnævnet for VEJLE amt.

K e n d e l s e afsagt den 28. maj 1952.

Af Danmarks Naturfredningsforening er for nævnet indbragt forslag sigtende til bevarelse af udsigten over Gudsø vig fra en strækning af landevejen fra Kolding til Fredericia.

CITERET
FULDT UD
I OFN K AF
9/4 1954

t

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

År 1958, den 27. marts, afsagde overfredningsnævnet følgende
k e n d e l s e

i sagen nr. 1284/58 vedrørende fremførelse af en højspændingsledning over Kolding fjord.

I en skrivelse af 15. juni 1957 spurgte Sønderjyllands højspændingsværk, Aabenraa, fredningsnævnet for Vejle amt, om der fra fredningsnævnets side ville være noget at indvende imod, at 150 kV ledningen mellem Skærbækværket og Aabenraa, der skal bygges i 1958, føres over Kolding fjord. Af et skrivelsen vedlagt bilag fremgik det, at ledningen skulle føres på master over Gudsø vig fra Stegenav - mellem Kidholmene - til Elvig samt over fjorden fra Drejens til Løger Odde med anbringelse af en mast ved hver side af fjorden på ca. 3 meters vanddybde. Det er oplyst, at ledningens mindste højde over Gudsø vig bliver 20 meter og på strækningen fra Drejens til Løger Odde mindst 60 meter over sejlrendens vandspejl.

Sagen blev behandlet og påkendt i fredningsnævnets møde den 19. december 1957. I nævnets protokol vedrørende dette møde hedder det:

"Ved en af overfredningsnævnet den 9. april 1954 afsagt kendelse er der gennemført en udsigtsfredning over Gudsøvig, og en del af det landskab, til hvilket udsigt fra hovedlandevejen er sikret, vil berøres af en del af den påtænkte anbringelse af ledninger og ialfald 4 master.

Nævnet besluttede derefter enstemmigt at nægte tilladelse til at føre ledning over Gudsøvig, dels fordi der derved vil ske en urimelig forstyrrelse i den foretagne udsigtsfredning, og dels fordi det må antages, at kabelnedlægning her vil kunne ske på en måde, der ikke udsætter kablerne særligt for forstyrrelse fra skibsfartens side.

Derimod fandt nævnet, at linieføring over Kolding fjord, der ikke i samme udstrækning vil kunne bemærkes af passanter, kan tillades for nævnets vedkommende."

Ved skrivelse af 27. s. m. gav fredningsnævnet højspændingsværket meddelelse om denne beslutning.

Sønderjyllands højspændingsværk har ved skrivelse af 24. januar 1958 indanket denne beslutning for overfredningsnævnet, idet højspændingsværket fastholder sit projekt om fremførelse af højspændingsledningen over Kolding fjord både forsåvidt angår Gudsøvig og forsåvidt angår strækningen fra Drejens til Løger Odde.

Efter modtagelsen af ovennævnte ankeskrivelse anmodede overfredningsnævnet under 4. marts 1958 højspændingsværket om en nærmere redegørelse for muligheden af anden fremførelse af ledningen end den planlagte. Af højspændingsværkets svarskrivelse af 12. s. m. fremgår bl. a., at hvis værket skulle blive nødsaget til at nedlægge kabel, vil man foretrække en helt anden linieføring end den planlagte, nemlig et kabel fra et sted i nærheden af Skærbækværket til Skarre Odde, hvilket vil blive lidt billigere end den af fredningsnævnet tilladte løsning. Det oplyses derhos, at merudgiften ved et sådant kabel sammenlignet med den af værket ønskede luftkrydsning af begge farvande kan anslås til ca. 400.000 kr.

Overfredningsnævnet har behandlet sagen i et møde i Kolding den 15. marts 1958. I mødet deltog repræsentanter for fredningsnævnet og højspændingsværket samt en repræsentant for Danmarks naturfredningsforening. I forbindelse med mødet foretoges en besigtigelse.

Fredningsnævnets formand bemærkede på dertil givne foranledning, at nævnets beslutning i sagen skulle betragtes som en kendelse i henhold til naturfredningslovens § 9, 2. stk., 3. pkt.

Under forhandlingerne fremhævedes det fra højspændingsværkets side, at dets ønske om at undgå nedlæggelse af kabel først og fremmest var motiveret ved hensynet til driftssikkerhed. I så henseende henviste værket bl. a. til en skrivelse af 6. juni 1957 fra Elektricitetsrådet til I/S Fynsværket, hvori det med henblik på spørgsmålet om nedlæggelse af kabel i Lillebælt udtales, at "rådet anser det for ubestrideligt, at driftssikkerheden af omtalte 150 kV ledning vil blive nedsat betydeligt, såfremt der i ledningen, der af driftsmæssige og økonomiske grunde agtes bygget som luftledning, indskydes jordkabel på en del af strækningen". Det anførtes, at de master, som værket vil benytte ved fremføringer

tænkes udført i den moderne rundjernsgitterkonstruktion, hvorved opnås, at de kommer til at virke "lette og spindelvævsfine og på afstand vil "være på det nærmeste usynlige".

Danmarks naturfredningsforening udtalte sig imod en tilladelse til luftkrydsning over Gudsø vig.

Som sagen foreligger for overfredningsnævnet, har der ikke været rejst spørgsmål vedrørende den omhandlede højspændingslednings fremførelse over land.

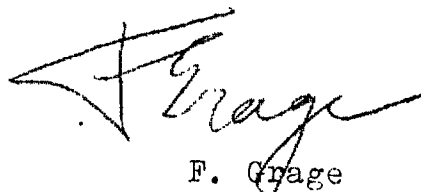
Med hensyn til fremførelsen over vandarealerne bemærkes:

Ved overfredningsnævnets kendelse af 30. marts 1957 ophævedes en af fredningsnævnet for Århus amt afsagt kendelse om fredning af Kysing fjord. Overfredningsnævnets afgørelse hviler på den opfattelse, at der ikke i henhold til naturfredningslovens almindelige bestemmelser kan iværksættes fredning af dele af havet. Denne opfattelse må i den foreliggende sag føre til, at fredningsmyndighederne ikke i medfør af naturfredningslovens § 9 kan udelukke højspændingsledningens fremførelse over de to omhandlede vandarealer af Kolding fjord.

T h i b e s t e m m e s :

Sønderjyllands højspændingsværk kan uden fredningsmyndighedernes tilladelse fremføre højspændingsledningen over de to omhandlede vandarealer af Kolding fjord.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.



F. Grage

overfredningsnævnets sekretær

U d s k r i f t

af

Fredningsnævnets protokol for Vejle amt.

År 1957 den 19. decbr. kl. 10 holdt nævnet møde i Taulov og Nr. Bjært
ogne til behandling af

35/1957: Anmodning fra Sønderjyllands Højspændings-
værk Andelsselskab, Aabenraa, om tilladel-
se til at fremføre højspændingsledninger
over Kolding fjord og Gudsøvig.

Fredningsnævnets medlemmer var mødt, nemlig formanden og den for Vejle
amt udpegede repræsentant R. P. Østergaard-Hansen, "Skulsballe", og som
medlem for Taulov gdr. Chr. Christiansen, "Hagenørgaard" og som medlem for
Nr. Bjært sogn propr. H. Sandager, Nr. Bjært.

CITERET

FULDT UD

I OFN K

AF 27/3 1958

FREDNINGSNÆVNET FOR
VEJLE AMT
RETTEEN I HORSENS
8700 HORSENS
TLF. (75) 62 13 00 (KUN FORMIDDAG)

REG. NR. 600-00

HORSENS, DEN 14. juni 1995.

FA. NR. 12/1995

Advokatfa. Fønss & Hove
Fredericiagade 10-12,
6000 Fredericia.

Nævnets afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 kan efter lovens § 78 påklages til Naturklagenævnet af den, der har begæret fredningsnævnets afgørelse og forskellige myndigheder. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende klageberettigede. Klagen indgives skriftligt til fredningsnævnet, der videresender den til Naturklagenævnet. En tilladelse kan ikke udnyttes, før udlobet af klagefristen.

Nævnets tilladelse fritager ikke for at indhente fornøden tilladelse fra andre myndigheder. Forpligtelser ifølge tinglyste servitutter er forbeholdt. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 66 stk. 2 bortfalder en tilladelse efter § 50 stk. 1 hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

— Anq. byggeri på ejendommen, matr. nr. 18a Eltang by, Eltang.

Den 19. maj 1995 har De til Fredningsnævnets udtalelse fremsendt ansøgning om godkendelse af projekt til opførelse af nyt beboelseshus på ovennævnte landbrugsejendom til erstatning for et eksisterende og med samme placering som dette.

I henhold til fredningskendelse af 9. april 1954 skal Fredningsnævnet have forelagt bygningstegninger til godkendelse.

Vejle Amt har den 24. maj 1995 meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinien.

Fredningsnævnet meddeler herved tilladelse til det ansøgte byggeri i overensstemmelse med de forelagte tegninger.

J. Bruun

Kopi til: Vejle Amt, Åben Land Afdeling
Danmarks Naturfredningsforening
Kolding Kommune
Skov-og Naturstyrelsen.

AD 1211/10-

Domhusgade 24

6000 Kolding
Fax 7552 4408
Giro 7-046-111

FOTOKOPI

Ingeniørfirmaet ApS Carsten Stender
Pakhustorvet 12
6000 KoldingFREDNINGSNÆVNET
Abent fra 08.00 - 14.00
Gennemvalg 75507111
Lokal 5103 - Birgitte AndersenModtaget i
Skov- og Naturstyrelsen
16 FEB. 1998Den 11. februar 1998
FVA 65/97REG. NR. ~~0600.00~~
0600.00**Ansøgning om dispensation fra fredningen ved Gudsø Vig**

Sagen er indbragt for Fredningsnævnet ved Vejle amts skrivelse af 18. november 1998, hvori det hedder:

"Ansøgning om erstatningsbyggeri.

I foråret modtog vi en ansøgning fra Carsten Stender om tilladelse til at udstykke ejendommen matr.nr. 18 d Eltang By, Eltang i 2 parceller og på disse opføre 2 nye helårsbeboelser til erstatning for den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Adressen er Nr. Bjertvej 196.

Ejendommen, areal 3457 m², er bebygget med en ældre, utidssvarende helårsbeboelse med tilhørende udhusbygninger, bebygget areal i alt 346 m², og ligger i det åbne land mellem landevejen Børup-Kolding og Gudsø Vig. Afstanden fra bebyggelsen til Gudsø Vig er 40-50 m.

Der er adgang til ejendommen via en privat fællesvej fra landevejen.

Ejendommen er ifølge regionplanen beliggende i egentligt naturområde - omfattet af fredningskendelse af 9. april 1954 og naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinier.

Da Kolding Kommune ikke kunne anbefale yderligere en beboelse på stedet trak Carsten Stender sin ansøgning tilbage.

Efter ændring af ansøgningen til alene at omfatte opførelse af 2 nye beboel-

Sags nr. 19/1100001
År nr. 1998

ser, dvs. uden udstykning, har kommunen anbefalet erstatningsbebyggelsen. Det er herved forudsat, at hele den eksisterende bebyggelse nedrives, idet de 2 nye beboelser placeres på eksisterende sokkel.

- Efter aftale med Carsten Stender forelægges ansøgningen hermed til Fredningsnævnets behandling og afgørelse, før vi behandler sagen efter planloven, vejloven og naturbeskyttelsesloven.

Ansøgning af 2. september 1997 med tilhørende bilag samt oversigtskort og fredningskendelse vedlagt i kopi.

Amtets udtalelse til det ansøgte:

Det fremgår af fredningskendelsen for området, at fredningen har til formål at bevare udsigten over Gudsø Vig fra en strækning af landevejen Børup-Kolding.

Til sikring af fredningsformålet anføres det bl.a. i kendelsen: "På det således fredede areal må ingensinde opføres bebyggelse, skure, boder, master eller lignende indretninger, og der må ikke på arealerne foretages beplantning eller hegning, der rager mere end 0,80 m over landevejen. Eventuel tilstedeværende højere beplantning vil være at nedbringe til eller under nævnte højde. Arealet opretholdes til almindelig landbrugsmæssig drift, og bygninger, som er nødvendige hertil, må kun opføres med godkendelse af nævnet."

Det må antages, at forbudet mod bebyggelse ikke er til hinder for, at der under Fredningsnævnets censur kan opføres en ny bebyggelse, hvis den eksisterende nedrives.

Det forekommer dog tvivlsomt, om der efter fredningskendelsen er grundlag for at tillade yderligere en beboelse på stedet.

Det er vores opfattelse, at den nuværende bebyggelse fremtræder ret nedslidt og uharmonisk i forhold til omgivelserne. Dette skyldes især bebyggelsens præg af at være opført i flere omgange uden tanke på at bevare et arkitektonisk helhedsindtryk.

Det kan derfor ikke udelukkes, at det påtænkte nybyggeri kan medføre en væsentlig forbedring til gunst for de rent landskabelige forhold på stedet.. Det er hermed også taget i betragtning, at nybyggeriet har et noget mindre omfang end den eksisterende bebyggelse.

Der foreslås afholdt et besigtigelses- og forhandlingsmøde med deltagelse af ansøgeren, kommunen, Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité og os, inden der træffes afh relse i sagen."

Om ejendommens beliggenhed henvises til vedlagte kort 1 : 10 000.

Fredningsnævnet har foretaget besigtigelse den 9. januar 1998. Der henvises til vedlagte udskrift af nævnets protokol.

Efter mødet har Carsten Stender den 16. januar 1998 fremsendt tegninger og en kortfattet beskrivelse af det påtænkte byggeri. I beskrivelse af 12. januar 1998 fra Jens-Erik Jensens Tegn stue ApS hedder det:

"Hoveddisponering/forudsætninger.

Den eksisterende bebyggelse er med tiden på grund af adskillige tilbygninger endt med at have form som et S-formet længehus med en ret stor udstrækning.

Ny bebyggelse foreslås udformet som to mindre længehuse placeret på fundamentene til enderne af dette hus.

Ny bebyggelse.

De to nye huse placeres med stuegulvsniveau som den eksisterende bebyggelses. Ydervægge på hovedhus udføres af teglsten i normalformat og vandskures med mørtel, der indfarves som en dyb r d kalkfarve . Sokler tj res sorte.

Ydervægge på skure m.m. vil være sortmales bræddebeklædning, "et på to".

Tage på hovedhus, carporte og skure er symmetriske saddeltage med en hældning på ca. 45 grader. Alle tage belægges med mørke blådæmpede vingeteg, gammel dansk model. Tagrender og nedløb er udført af zink.

Vinduer, udvendige døre, rækværker, mindre bygningsdele af træ m.m. hvidmales.

Udenomsarealer.

Den eksisterende adgangsvejs føring bevares i så stor udstrækning som muligt, og områdets karakter af strandeng/sivområde vil blive bevaret og om muligt forstærket/understreget ved minimering af omfanget af de nødvendige befæstede arealer, prydhaver og lign.

Det vil blive tilstræbt at arealet mellem de nye huse og vandkanten udformes som et til dels "vildt" og oplejet engområde med græs og spredt beplantning af buske og træer. Ny beplantning vil være egnstypisk og tilpasset den eksisterende beplantnings karakter. Imellem husene foreslås en "blød" adskillelse som et for egnen karakteristisk hegn af buske og mindre træer."

Fredningsnævnets afgørelse:

I medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddeler Fredningsnævnet dispensation til det ansøgte erstatningsbyggeri. Nævnet lægger herved vægt på, at fredningskendelsen ikke kan anses for at være til hinder for, at eksisterende bebyggelse erstattes med mindre omfangsrigt byggeri, ligesom nævnet ikke finder, at byggeriet er i strid med fredningens formål, der er at sikre det fri udsyn fra Kolding/ Fredericia landevej over Gudsø Vig, idet heller ikke det påtænkte byggeri vil kunne se fra landevejen.

Fredningsnævnet meddeler dispensation på betingelse af, at ejendommene opføres i overensstemmelse med de fremsendte tegninger og beskrivelser, herunder at udhuse/garager placeres som vist på den fremsendte situatuionsplan og at der ikke opføres yderligere bygninger på ejendommen. Nævnet vil også kunne godkende, at ejendommen opføres i moccasten og med stråtag. Nævnets tilladelse er

endvidere betinget af, at der på ejendommen for ejerens regning tinglyses en deklARATION, hvorefter senere ændringer i forhold til den meddelte dispensation kræver Fredningsnævnets godkendelse. Fredningsnævnet forudsætter denne deklARATION udfærdiget i forbindelse med Vejle amts behandling efter planloven.

Nævnets afgørelse kan påklages i overensstemmelse med reglerne i naturbeskyttelseslovens kapitel 12. Klage skal indgives skriftligt til Fredningsnævnet for Vejle amt, Domhusgade 24, 6000 Kolding, inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, med mindre klagemyndigheden bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år fra dato.

Andre myndigheders tilladelse kan være nødvendig.

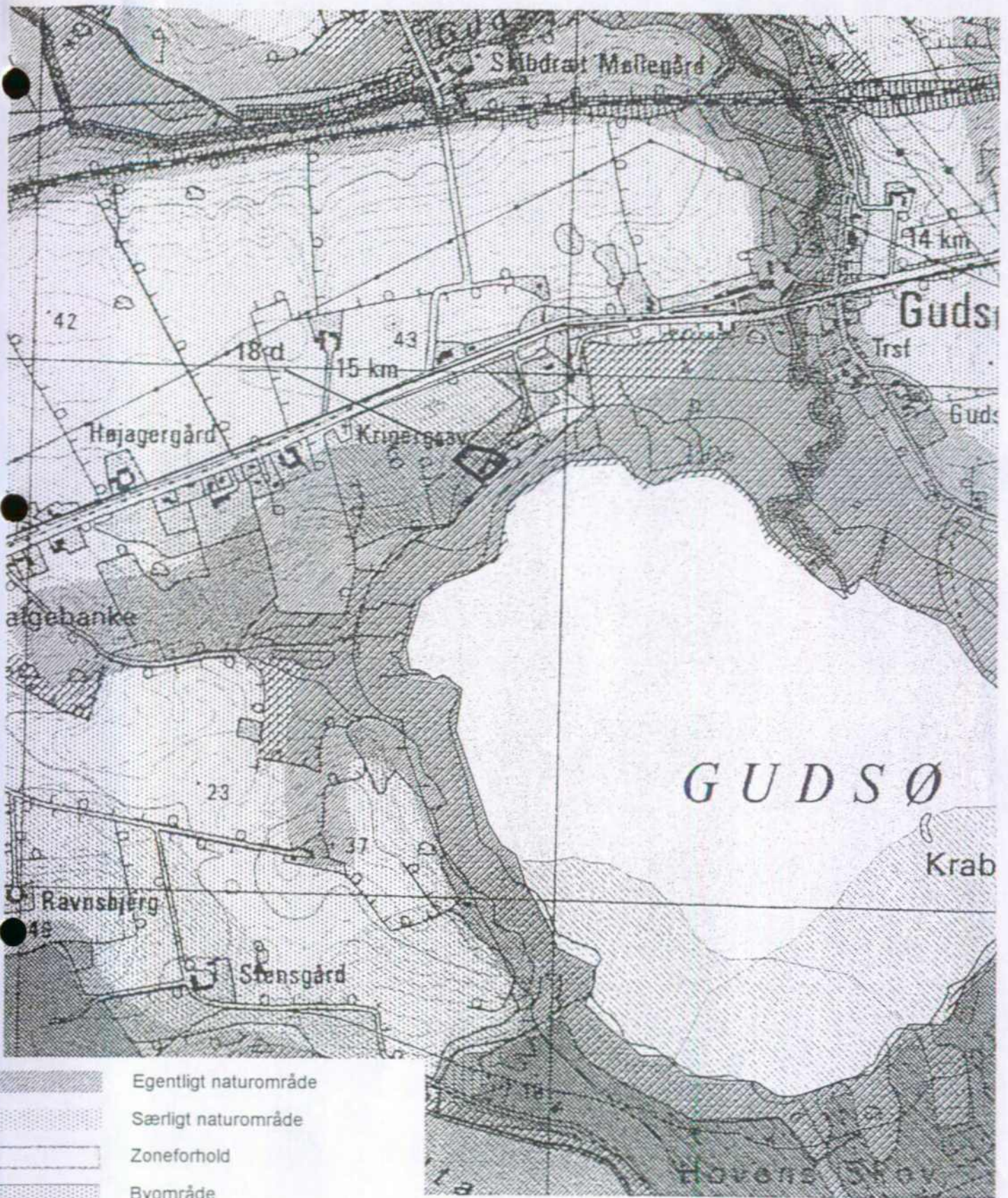
Kopi af denne skrivelse er sendt til Vejle Amt, Teknik og Miljø, Åbent Land, Damhaven 12, 7100 Vejle (j. nr. 8-70-51-8-621- 4-97), til Kolding kommune, Teknisk forvaltning, 6000 Kolding (j.nr. 87-0411), til Danmarks Naturfredningsforening, Nørregade 2, 1165 København K, til Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite ved formand Toni Schack, Agtrup Midtskovvej 75, Agtrup, 6091 Bjert og til Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø.

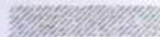

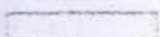






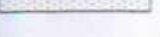

Med venlig hilsen

Preben Bagger
formand

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen

13 FEB. 1998



-  Egentligt naturområde
-  Særligt naturområde
-  Zoneforhold
-  Byområde
-  Byggeliniegivende skov
-  Skovbyggelinie
-  Stieruter
-  §3 områder
-  Kirkens omgivelser
-  Beskyttelseslinie
-  Fredning

Mål ca. 1:10.000

Grundmateriale :
KMS Copyright

Domhusgade 24
6000 Kolding
Fax 7552 4408Vejle amt
Teknik og Miljø
Åbent Land
Damhaven 12
7100 VejleModtaget i
Skov- og Naturstyrelsen
12 FEB. 2001Åbent fra 08.00 - 14.00
Gennemvalg 75507111
Lokal 5000

Den 9. februar 2001

Vort j. nr. FVA 41/00

Deres j. nr. 8-70-51-8-621-3-00

Ansøgning om dispensation til opførelse af beboelsesejendom til erstatning for ældre landbrugsejendom inden for fredningen af arealer ved Gudsø Vig

Sagen er indbragt for Fredningsnævnet ved Vejle amts skrivelse af 6. september 2000, hvori det hedder:

" Fra Kolding Kommune har vi den 11. juli 2000 modtaget en ansøgning af 16. juni 2000 fra Lone og Erik de Fønss om tilladelse til at opføre et nyt stuehus, etageareal 250 m², med tilhørende kælder, teknikrum og carport på landbrugsejendommen matr. nr. 18 d Eltang By, Eltang.

Udover kommunens tilladelse efter byggeloven og vores dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinier kræver byggeriet nævnets godkendelse i henhold til fredningskendelse af 9. april 1954 for arealer ved Gudsø Vig.

Efter aftale med Erik de Fønss forelægges ansøgningen hermed til nævnets behandling og afgørelse efter fredningskendelsen.

./. Kopi af ansøgning med tilhørende sagsakter vedlægges tillige med oversigtskort i 1: 1 0000 og kopi af fredningskendelse.

Den pågældende ejendom har et jordtilliggende på ca. 2 ha og en eksisterende bebyggelse, der består af et ældre, utidssvarende stuehus, som er sammenbygget med ligeledes ældre, utidssvarende udhusbygninger. Det bebyggede areal er på 346 m² Og ligger ca. 150 syd for landevejen Børup-Kolding og 40-50 m fra Gudsø Vig.

Det nye hus placeres på et stigende terræn 18-20 m længere landværts Gudsø Vig end den eksisterende bebyggelse og dermed i en noget højere kote end denne. Placeringen er dog lavere end det ovenfor liggende plateau mod landevejen og vil således ikke være synlig herfra.

Skov- og Naturstyrelsen

J.nr. SN 2001 - 1211/10 - 0004

Akt. nr. 1

Den eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet, og Kolding Kommune kan anbefale erstatningsbyggeriet. Kommunen har dog samtidig anbefalet, at nybyggeriet i stedet opføres på soklen af den eksisterende bebyggelse.

Den eksisterende bebyggelse fremtræder både nedslidt og arkitektonisk uharmonisk, og til trods for den nye bebyggelses placering i en noget højere kote i forhold til Gudsø Vig er det vores vurdering, at denne vil få en væsentlig bedre tilpasning med det omgivende landskab end den eksisterende bebyggelse.

Der skal derfor ikke herfra rettes indvendinger mod nævnets eventuelle godkendelse af byggeriet med placering og udformning som ansøgt."

Om ejendommens beliggenhed henvises til vedlagte kort.

Fredningsnævnet har forelagt sagen for Danmarks Naturfredningsforening, hvis lokalkomite ved skrivelse af 5. december 2000 har svaret:

"Vi skal herved meddele Fredningsnævnet, at hvad angår fredningskendelsen af 9. april 1954 for arealerne ved Gudsø Vig anerkender vi, at stuehuset kan opføres uden at komme i modstrid med fredningen.

Vi forstår imidlertid ikke, at hverken amtet eller kommunen tilsyneladende har indvendinger mod det betydeligt forøgede areal til beboelse. Vi har andre bemærkninger, men de vedrører ikke fredningen, så vi indskrænker os til dette for nærværende."

Fredningsnævnet har foretaget besigtigelse den 2. februar 2001.

Der henvises herom til nævnets protokol.

Fredningsnævnets afgørelse:

Efter det af Vejle amt anførte giver Fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, tilladelse til den ansøgte bebyggelse, der ikke skønnes at stride mod fredningens formål, der alene er at bevare udsigten fra Kolding-Fredericia landevej over Gudsø Vig. Det forudsættes, at den eksisterende bebyggelse fjernes og at det tidligere bebyggede område reableres.

Nævnets afgørelse kan påklages i overensstemmelse med reglerne i naturbeskyttelseslovens kapitel 12. Klage skal indgives skriftligt til Fredningsnævnet for Vejle amt, Domhusgade 24, 6000 Kolding, inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt.

Andre myndigheders tilladelse kan være nødvendig.

Kopi af denne skrivelse er sendt til Lone og Erik de Fønss, Nr. Bjertvej 196, 6000 Kolding, til Kolding kommune, Byggesagsafdelingen, Nytorv, 6000 Kolding (j. nr. 2000-0640), til Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite v/ formanden Boj Bro, Kikkenborgvej 54 A, 6000 Kolding, til Danmarks Naturfredningsforening, Madsnedøgade 20, 2100 København Ø, til Friluftsrådet, v/ amtsformand Lars R. Petersen, Bjerrevej 91, 8700 Horsens, til Friluftsrådet, Scandiagde 13, 2450 København SV, og til Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø.

Med venlig hilsen


Preben Bagger

formand

J.nr. FVA 41/00

REFERAT AF BESIGTIGELSE I FORBINDELSE MED ANSØGNING OM
DISPENSATION TIL OPFØRELSE AF HUS TIL ERSTATNING AF
ÆLDRE LANDBRUGSEJENDOMME.

MINISTEREN FOR
Skov- og Naturstyrelsen

12 FEB. 2001

Besigtigelse foretaget den 2. februar 2001, kl. 14.30

Til stede var:

Ansøger Erik de Fønss.

Preben Bagger, Formand for Fredningsnævnet

Lars Aarup, suppleantmedlem af Fredningsnævnet

Ib Frantzen, medlem af Fredningsnævnet

Evan Juhl, Vejle Amt

Toni Schack, Danmarks Naturfredningsforening

Kurt Storgaard, Danmarks Naturfredningsforening

Vesterdahl, Kolding Kommune

Henrik Barfoed, referent.

Ansøger redegjorde for ansøgningen. Der påtænkes opført et nyt stuehus i et plan, med kælder og med fladt tag. Huset forventes at blive med hvide vandskurede ydervægge, dog tilstræbes det at være transparent mod vandet. Der forventes søgt om tilkørsel fra hovedvejen over en eksisterende mark, idet der alternativt vil være tilkørsel ad den eksisterende indkørsel. Det nye hus vil blive placeret ca. 19 m fra den eksisterende bebyggelse væk fra vandet op ad skrænten fra kote 7 til ca. 13½. Den eksisterende bebyggelse vil blive nedrevet.

Under besigtigelsen kunne det konstateres, at den eksisterende bebyggelse ligger få meter fra vandet. Den påtænkte bebyggelse vil komme til at ligge

under landevejsniveau og i læ af et stigende terræn. Der er træer på begge sider af den påtænkte placering af huset.

Ansøger oplyste, at skoven for en dels vedkommende er selvsået og noget er plantet. Der er ikke tale om fredsskov.

Vejle Amt henholdt sig til sin skrivelse af 8. september 2000.

Danmarks Naturfredningsforening havde ingen afgørende indvendinger mod det ansøgte i relation til fredningen.

Kolding Kommune anbefalede det ansøgte.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Formanden konstaterede, at alle havde haft lejlighed til at udtale sig.

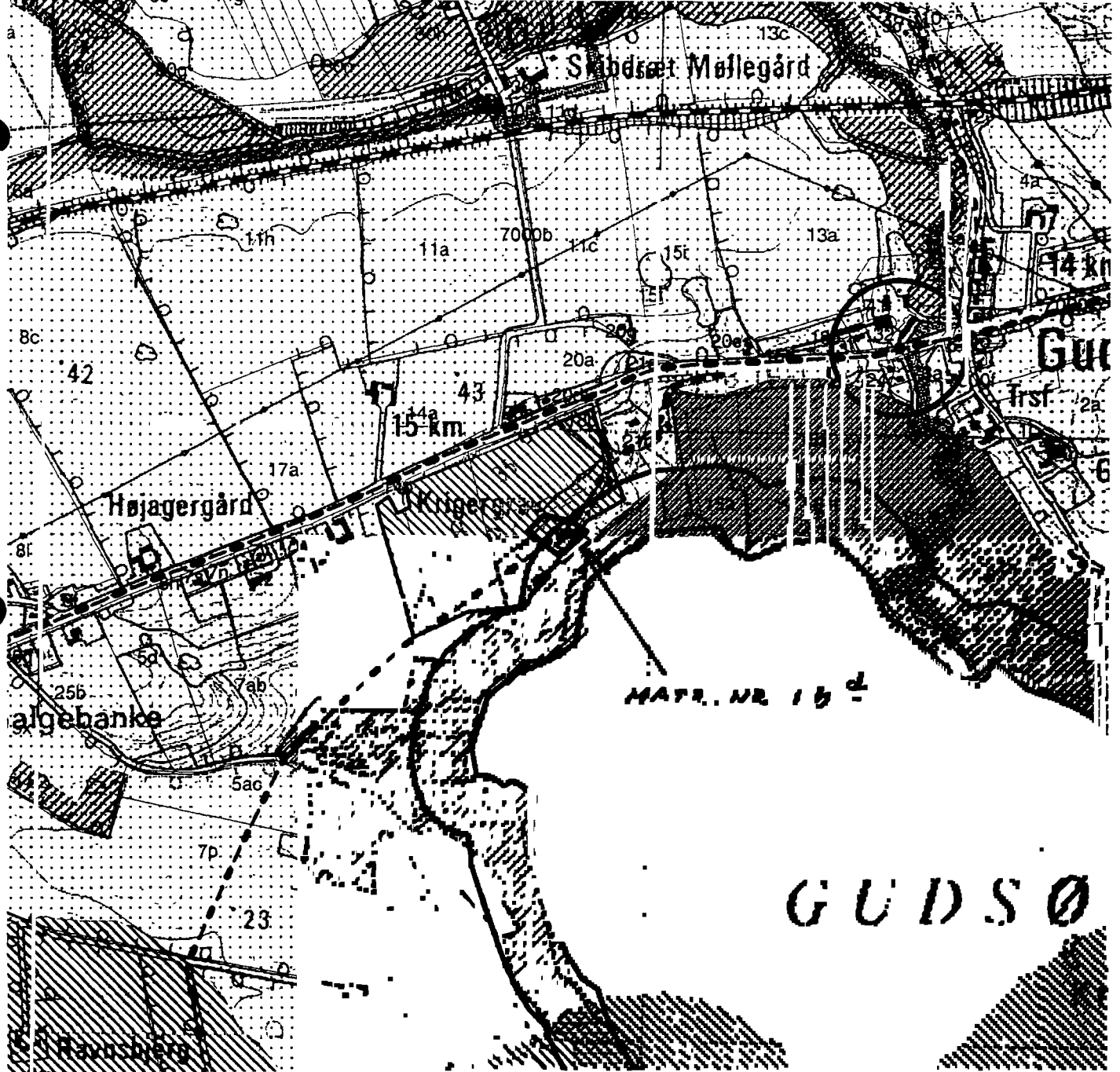
Efter votering meddelte formanden, at Fredningsnævnet kan imødekomme det ansøgte, idet der herved henses til husets beliggenhed og udformning. Det er et vilkår for tilladelsen, at den eksisterende bebyggelse fjernes.

Nævnets skriftlige afgørelse vil blive fremsendt snarest.




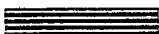



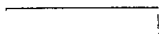


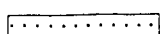

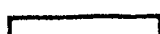


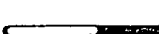







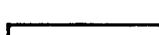


Besigtigelsen sluttede ca. kl. 14.30.


Preben Bagge

formand



Mål 1:10.000
©Kort- & Matrikelstyrelsen

	Naturområde		Zoneforhold
	Naturområde		Industriområde m. særlige beliggenhedskrav
	Småbiotopområde		Byområde
	Ny natur		Kulturhistorisk beskyttelsesområde
	Økologisk forbindelseslinie		Beskyttelseslinie
	Internationalt beskyttelsesområde		Rekreativ stierute
	Værdifuldt landskab		Vejkorridor
	Råstofgraveområde		Jernbanekorridor
	Skovbyggelinie		Elledningskorridor
	§3 område		gasledningskorridor
	Kirkens omgivelser		Transportkorridor
	Fredning		Støjkonsekvensområde
	Fortidsminde (gravhøj)		Regionalt erhvervs- og centerområde

Fredningsnævnet for Vejle amt

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen

29 OKT. 2004

Vejle Amt
Teknik & Miljø
Plangruppen
Damhaven 12
6000 KoldingFOTOKOP!
FREDNINGSNÆVNETDomhusgade 24
6000 Kolding
man-tor 9-15, fre 8-14
Tlf. 76 31 96 00
Fax 76 31 96 41

CVR nr. 21-65-95-09

SCANNET

Nævnets j.nr. FVA 46/2004
Deres j.nr. 8.70.51.8-71**Fredningen af Gudsø Vig**

27. oktober 2004

Ansøgning om etablering af ny overkørsel og terrænregulering inden for fredningen af Gudsø Vig.

Sagen er indbragt for Fredningsnævnet ved Vejle Amts brev af 7. oktober maj 2004, hvori det hedder:

"Vedr. etablering af ny overkørsel og terrænregulering.

Ejerne af ejendommene matr.nr. 21 b, Eltang By, Eltang, matr.nr. 18 a, smst., og matr.nr. 18 d, smst., har den 3. september 2004 søgt om tilladelse til at etablere en ny overkørsel på matr.nr. 18 d, Eltang By, Eltang, beliggende Nr. Bjertvej 196.

Ejendommen er omfattet af fredning af Gudsø Vig.

Efter regionplanen for Vejle Amt er ejendommen beliggende i særligt værdifuldt landskab og omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser vedrørende strandbeskyttelseslinie.

Fredningsnævnet har afsagt kendelse den 28. maj 1952, og Overfredningsnævnet har stadfæstet kendelsen den 9. april 1954, OFN 1105/52.

Der søges om tilladelse til at etablere en ny overkørsel ud for km 14.900 samt terrænregulering. Samtidig ønskes eksisterende overkørsel til de nævnte ejendomme, km 14,714, samt eksisterende markoverkørsel ud for km 14.940, sløjfet.

Af fredningsbestemmelsen fremgår det, at der ikke på arealerne må foretages beplantning eller hegning, der rager mere end 0,80 m over landevejen.

Der ses ikke herfra at være fredningsmæssige betænkeligheder ved det ansøgte. Man skal ikke herfra udtale sig imod det ansøgte.

Det skal bemærkes, at der hermed ikke er taget stilling efter de ovennævnte bestemmelser i naturbeskyttelsesloven."

Om ejendommens beliggenhed henvises til vedlagte kort.

2007-1211/10-224
2

Fredningsnævnets afgørelse:

Under henvisning til det af Vejle amt anførte meddeler Fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til det ansøgte, der ikke skønnes at stride mod fredningens formål.

Nævnets afgørelse kan påklages i overensstemmelse med reglerne i naturbeskyttelseslovens kapitel 12. Klage skal indgives skriftligt til Fredningsnævnet for Vejle amt, Domhusgade 24, 6000 Kolding, inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, med mindre klagemyndigheden bestemmer andet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at de indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Nævnet vil sende Dem en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra Fredningsnævnet. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.


Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år fra dato.

Andre myndigheders tilladelse kan være nødvendig.





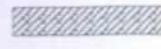



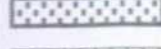

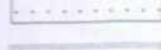

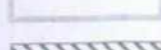




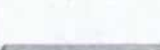

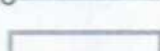
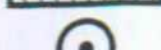
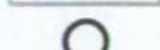


Kopi af denne skrivelse er sendt til Kolding Kommune, Teknisk Forvaltning, Nytorv 11, 6000 Kolding, til Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite v/ Boj Bro, Kikkenborgvej 54A, 6000 Kolding, til Danmarks Naturfredningsforening, Madsnedøgade 20, 2100 København Ø, til Friluftsrådet, v/ amtsformand Lars R. Petersen, Bjerrevej 91, 8700 Horsens, til Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV, og til Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø.

Med venlig hilsen


Preben Bagger
formand



Mål 1:10.000
©Kort- & Matrikelstyrelsen

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--|
|  | Naturområde, særlig værdifuldt |  | Zoneforhold |
|  | Naturområde |  | Industriområde m. særlige beliggenhedskrav |
|  | Småbiotopområde |  | Byområde |
| | Ny natur |  | Kulturhistorisk beskyttelsesområde |
| | Økologisk forbindelseslinie |  | Beskyttelseslinie |
|  | Internationalt beskyttelsesområde |  | Rekreativ stierute |
|  | Værdifuldt landskab |  | Vejkorridor |
|  | Råstofgraveområde |  | Jernbanekorridor |
|  | Skovbyggelinie |  | Elledningskorridor |
|  | §3 område |  | gasledningskorridor |
|  | Kirkens omgivelser, højdebyggelinie |  | Transportkorridor |
|  | Fredning |  | Støjkonsekvensområde |
|  | Fortidsminde (gravhøj) |  | Regionalt erhvervs- og centerområde |

FREDNINGSNÆVNET FOR SYDJYLLAND, NORDLIG DEL
Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Telefon 99686800, mail: biran@domstol.dk

Fredningsnævnets j. nr. 16/2012: Ansøgning om dispensation til at opføre et stuehus og driftsbygninger på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang.

Naturstyrelsen Ribe sendte med brev af 12. marts 2012 fredningsnævnet en ansøgning fra Kirsten Sandager om dispensation til at opføre et stuehus, en driftsbygning og en garage på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, fordi ejendommen er fredet ved Overfredningsnævnets kendelse, afsagt den 9. april 1954 om fredning af arealer mellem Kolding-Fredericia vejen og Gudsø Vig. Det fremgår af fredningsbestemmelserne, at der ikke på de fredede arealer må opføres bebyggelse, som er udsigtshæmmende, og at der på den del af matr. nr. 18 a, der ikke belægges med udsigtsservitut, kun må opføres én enkelt ejendom; tegningerne til ejendommen skal godkendes af fredningsnævnet.

Ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, er udstykket fra ejendommen matr. nr. 18 a smst.

Fredningsnævnet skal derfor meddele dispensation, såfremt projektet skal gennemføres.

Fredningsnævnet, der tidligere har foretaget besigtigelse af ejendommen, har behandlet sagen på skriftligt grundlag.

Fredningsnævnet har besluttet at meddele Kirsten Sandager afslag på ansøgningen om dispensation til at gennemføre byggeriet. Begrundelsen for afslaget fremgår under afsnittet "Fredningsnævnets afgørelse".

Sagens baggrund

Den 28. maj 1952 afsagde Fredningsnævnet for Vejle Amtsrådskreds kendelse om fredning af udsigten over Gudsø Vig fra en strækning af landevejen fra Kolding til Fredericia..

Det fremgår af kendelsen, at sagen var rejst af Danmarks Naturfredningsforening.

I fredningsforslaget, der er refereret i uddrag i kendelsen, har Danmarks Naturfredningsforening anført blandt andet, at der på de ejendomme, som fredningsforslaget omfattede,

"ingensinde må opføres bebyggelse, skure, boder, master eller andre indretninger, ikke foretages beplantning eller hegning, der kan virke udsigtshindrende, at der på arealerne skal opretholdes landbrugsmæssig drift af den til enhver tid værende sædvanlige art, samt at bygninger m.v., der er nødvendige for den landbrugsmæssige drift, kun må opføres efter godkendelse fra nævnet..."

Fredningsnævnet har anført i kendelsen blandt andet:

"...

Fra den pågældende strækning af landevejen, begyndende omtrent ved 15 km.-stenen og fortsættende mod øst, er der udsigt over et meget smukt fjordlandskab, der tillige er ejendommeligt ved sine vige og småøer. Der er et enkelt sted – på matr. nr. 21b Eltang – påbegyndt en bebyggelse, og en fortsættelse af en sådan bebyggelse langs landevejen vil kunne spærre udsigten...”

Frednævnet tog fredningspåstanden til følge med denne begrundelse:

”Nævnet er enig i, at der fra landevejen ved Gudsø er en enestående udsigt over det meget smukke fjordlandskab, som med sine vige og bugter udgør et smukt helhedsbillede, og at denne udsigt bør bevares ved servitutpålæg om forbud mod fremtidig bebyggelse og mod beplantning, som kan virke udsigtshæmmende.

Med hensyn til omfanget af fredningen bemærkes, at det egentlige point de vue findes på matr. nr. 17 a, 14 a, 18a og 18 b af Gudsø og Eltang byer i Eltang sogn. Hele det nederste areal mod fjorden, hvoraf den væsentligste del ligger søværts byggelinien, som er fastsat til 100 m, er så lavt beliggende, at det flere gange om året overskylles, og nævnet finder derfor unødvendigt at belægge disse arealer med yderligere servitut, idet bebyggelse eller beplantning må anses for udelukket.

...

På matr. nr. 18 a af Gudsø og Eltang danner den østligste del et højdedrag, som bevirker, at der ikke fra landevejen er udsigt over vigen....

Da arealet som nævnt ikke er udsigtshindrende, finder nævnet ikke, at der foreligger tilstrækkeligt vægtige grunde til at servitutbelægge hele arealet, og medens matr. nr. 18 b Gudsø og Eltang, der udgør en skrænt, ... findes af matr. nr. 18 a ibd. det høje areal, begrænset mod øst og syd af matrikulskellet, mod nord af landevejen i strækningen fra grænsen fra 18 b mod vest i 30 m længde og mod vest af en på sidstnævnte punkt trukket linie vinkelret på landevejen at burde udgå af fredningen. Derimod bør resten af matr. nr. 18 a ibd. ... at burde inddrages under fredningen.

På det således fredede areal må ingensinde opføres bebyggelse, skure, boder, master eller lignende indretninger, og der må ikke på arealerne foretages beplantning eller hegning, der rager mere end 0,80 m over landevejen. Eventuel tilstedeværende højere beplantning vil være at nedbringe til eller under nævnte højde. Arealet opretholdes til almindelig landbrugsmæssig drift, og bygninger, som er nødvendige hertil, må kun opføres mod godkendelse af nævnet.

På den del af matr. nr. 18 a, der ikke belægges med udsigtsservitut, må kun opføres én enkelt ejendom, og tegning til denne skal forud godkendes af fredningsnævnet...”

Kendelsen blev den 9. april 1954 stadfæstet af Overfredningsnævnet

Lone Due de Fønss ejer ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, der er udstykket fra ejendommen matr. nr. 18 a smst., samt ejendommen matr. nr. 6 g smst. Ejendommene har tidligere

været noteret som landbrug, hvorpå der har været et stuehus, som blev nedrevet i 2003. Stuehuset var opført ca. 40 meter fra kysten.

Den 13. februar 2001 meddelte Fredningsnævnet for Vejle Amt Lone Due de Fønss dispensation til at opføre et nyt stuehus på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, ca. 20 meter længere landværts Gudsø Vig og ca. 18 meter nordvest for det daværende stuehus og i en noget højere kote.

Det fremgår af sagens bilag, at det nye hus skulle opføres som et moderne transparent byggeri med fladt tag og hvide vandskurede vægge.

Dispensationen blev ikke udnyttet inden 3 år, hvorefter dispensationen faldt bort.

Den 15. juni 2009 meddelte Miljøcenter Ribe Lone Due de Fønss afslag på en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinien til at opføre et nyt stuehus på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang, blandt andet fordi jordbrugskommissionen ikke ville stille krav om et stuehus på ejendommen, fordi Lone Due de Fønss ejede naboejendommen, der ligeledes var noteret som landbrugsejendom, hvorpå der er et stuehus.

Miljøcentrets afgørelse blev påklaget til Naturklagenævnet, der den 14. juni 2010 ophævede Miljøcentrets afgørelse, fordi landbrugspligten på naboejendommen var blevet ophævet, medens sagen var under behandling i Naturklagenævnet. Naturklagenævnet hjemviste herefter sagen til fornyet behandling hos Miljøcentret.

Det fremgår af Naturklagenævnets afgørelse i øvrigt, at det tidligere stuehus på ejendommen og landbrugsbygningerne var opført i traditionel stil med tre sammenbyggede længer samt en mindre tilbygning i samme stil som den øvrige bebyggelse. Gården havde et etageareal på 346 m², fordelt på udhuse og beboelse.

Den 13. april 2011 meddelte fredningsnævnet Lone Due de Fønss dispensation til at opføre et traditionelt længehus med et bebygget areal på 136 m² og et samlet beboelsesareal på ca. 250 m², fordelt på et stueplan på 136 m² og en udnyttet tagetage på 115 m² på vilkår,

at huset opføres med udgangspunkt i det skitseprojekt, der er vedhæftet denne afgørelse,

at huset opføres i tegl, der enten vandskures hvidt eller males hvidt,

at husets tag udføres i enten strå eller i rødt vingetegl,

at huset opføres på plateauet ovenfor de fjernede landbrugsbygninger og det tidligere stuehus ca. 18 til 20 meter nordvest herfor,

at husets fundament skal ligge i kote 10 eller derunder,

at husets højde fra naturligt jordniveau til tagrygning ikke må overstige 8 meter,

at ansøgeren inden byggeriets påbegyndelse sender fredningsnævnet et målfast kort med angivelse af husets præcise beliggenhed på grunden og med angivelsen af koten for byggeriet,

at de endelige tegninger til byggeriet forelægges fredningsnævnet til godkendelse, inden byggeriet påbegyndes

og

at bygningsrester fra det nedrevne hus og byggeaffald fra nybyggeriet fjernes fra grunden og deponeres uden for det fredede område senest ved byggeriets færdiggørelse.

Fredningsnævnet har begrundet afgørelsen således:

”...

Under besigtigelsen er det oplyst, at det nye hus skal opføres ca. 18 til 20 meter længere landværts end det stuehus, der blev revet ned i 2003, nordvest for dette og på plateauet på skrænten ovenfor vigen, samt at huset kommer til at ligge under landevejens niveau og skjult fra landevejen på grund af det stigende terræn.

I betragtning af at der tidligere har ligget et beboelseshus på grunden, at Lone de Fønss tidligere har fået dispensation til at opføre et nyt hus på grunden, og da det projekterede hus med den foreslåede placering ikke vil være synligt fra landevejen, vurderer fredningsnævnet, uanset at det nye hus ikke bliver opført i nær tidsmæssig sammenhæng med fjernelsen af de tidligere bygninger på grunden, at det under disse omstændigheder ikke strider mod formålet med fredningen af arealerne mellem Kolding-Fredericia landvej og Gudsø Vig at meddele Lone de Fønss dispensation til at opføre et hus på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by. Fredningsnævnet meddeler derfor Lone de Fønss dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, til at gennemføre byggeriet...”

Lone Due de Fønss har ikke udnyttet dispensationen og har i stedet solgt ejendommen til Kirsten Sandager, Rytterskolevej 28, Kolding.

Arkitekt Morten Røjel, Kolding, har herefter på vegne Kirsten Sandager udarbejdet et projekt til et stuehus med en grundplan på 264,21 m², en driftsbygning på 163 m² og en garage på 38 m², der skal opføres på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, og sendt projektet til Naturstyrelsen.

Naturstyrelsen har med brev af 12. marts 2012 sendt ansøgningen til fredningsnævnet og har anført i brevet, at projektet ikke er i overensstemmelse med de vilkår, som fredningsnævnet stillede for udformningen af det byggeri, som Lone Due de Fønns har ansøgt om tilladelse til at opføre.

Da ansøgningen ikke var fyldestgørende, anmodede fredningsnævnet i brev af 22. marts 2012 arkitekt Morten Røjel om følgende supplerende oplysninger:

”...

1. Et målfast rids over grunden med placering af beboelseshuset, driftsbygningen og garagebygningen.
2. Præcise mål for de 3 bygninger – længde x bredde x højde.
3. Beskrivelse - vedrørende alle 3 bygninger - af de materialer, der skal anvendes til tag, fag og murværk samt farvevalg.
4. Glanstal for tagene.
5. En præcis koteangivelse for de bygninger, De ansøger om tilladelse til at opføre.

Det fremgår af bilagsmaterialet, at garagen skal bygges ind i skrænten ovenfor det projekterede hus. Der er på bilagsmaterialet angivet eller markeret en vej eller tilkørsel til bygningerne. Bilagsmaterialet er ikke fyldestgørende på disse punkter.

6. De skal derfor redegøre for de jordarbejder, der skal foretages i forbindelse med opførelsen af garagen og anlægget af vejen, herunder hvilke mængder jord der skal flyttes, og hvor jorden skal deponeres.
7. Beskrivelse af hvorledes vejanlægget og vejbelægningen skal udføres.

Fredningsnævnet har tidligere behandlet en ansøgning fra Lone Due de Føns om tilladelse til at opføre et hus på grunden.

Jeg vedlægger til Deres orientering kopi af fredningsnævnets afgørelse.

Jeg skal henlede Deres opmærksomhed på, at fredningsnævnet i forbindelse med behandlingen af denne ansøgning skal vurdere sagen, som om der ikke tidligere har været et byggeri på grunden...”

Fredningsnævnet modtog herefter den 28. marts 2012 tegninger og beskrivelse til byggeriet.

I brev af 28. marts 2012 til nævnet har arkitekt Morten Røjel oplyst blandt andet, at beboelseshuset er projekteret som lavenergihus klasse 2015, og at Kolding Kommune har stillet krav om, at nye boliger i såvel byzone som landzone skal opføres som lavenergi huse. Murtykkelsen er derfor øget fra standard murtykkelsen på 35 centimeter til 60 cm. Det betyder, at beboelseshusets areal øges fra 243,64 m² til 264,21 m². Brevet indeholder herefter en beskrivelse af energikrav til byggeriet og byggeriets energiforbrug.

Arkitekten har herefter anført i brevet, at

”Alle disse miljø og energikrav kræver et nyere bygningsdesign end det traditionelle bondehus på 1½ plan med små vinduer og stråtag; der er taget udgangspunkt i efterkrigstidens landbrugsbygningens design, hvor fibercement, tagpladen og det lidt fladere saddeltag netop afløste bindingsværket og stråtaget.

De valgte materialer har en mørk farvesætning der på afstand får bygningen til at "forsvinde" i modsætning til et hvidkalket hus.

Det har også været ønskeligt at få garagen til at "forsvinde" og derfor er garagen gravet ind i bakken bag stuehuset, i samme kotehøjde, således at det kun er garageportenen der er synlig. Garagen er på 38 m².

Driftsbygningen er på 138 m².

3) Beskrivelse af bygningernes materialer til tag og fag og farvevalg.

Som tagdækning er der valgt den velkendte galvaniserede pandeplade som patinere i farven mat grå, og til facaden er valgt en gennemfarvet fibercementplade der fremstår matsort, vinduesrammerne farvesættes så de passer til fibercementpladernes sorte farve. Netop disse farvenuancer er mest velegnet til at få bygningen placeret så diskret som muligt i terrænet. Det har også været et ønske at anvende så lidt materiale som muligt til, tag og fag ud fra et miljø hensyn. Taget på garagen bliver ikke synligt, men fremstår som vist på tegningen som græstørv.

4) Glanstal for tagene.

Glanstallet for den galvaniserede pandeplade kan ikke angives, da den patinere til mat grå over tid, men det foreslås at anvende en coatet tagplade der har glanstallet 10 uanset farve.

6) Redegørelse for jordarbejder i forbindelse med opførelse af garage og vej.

I byggelovgivningen forlanges der "niveau fri adgang" til stuehuset af hensyn til gangbesværede mv. Vejadgangen er placeret i terrænkantens kurvede forløb, og den udgravede jord indbygges i vejen som bærelag og skrå anlæg ved siden af vejen. Det anslås at det skal udgraves ca. 300 m³ til vej og garage. Vejens overflade vil fremtræde i farven grå som Macadam opbygget med stencmeloverflade..."

Det fremgår af et grundrids og tegninger til byggeriet, at bygningerne skal opføres på en skrænt ovenfor Gudsø Vig, at der skal anlægges en vej ind over grunden til driftsbygningen og stuehuset, der opføres i forlængelse af hinanden, og en garage i skrænten nord for bygningerne. Bygningerne skal opføres i kote 15.

Stuehuset har facade ud mod Gudsø Vig; facadelængden er 33,83 meter. Stuehusets tag forlænges ud over gavlene, således at der i husets ender er et overdækket areal. Stuehusets samlede længde bliver derfor 42,16 meter. Stuehusets bredde bliver 7,81 meter. Da taget føres ud over murværket i husets facader, bliver stuehusets bredde 10,56 meter. Huset bliver 4,25 meter højt.

I stuehusets facade mod vigen monteres vinduespartier og døre.

Driftsbygningens facadelængde er 20,78 meter og bredde 7,81. Driftsbygningen bliver 4,25 meter høj.

Det fremgår af et rids over driftsbygningen, at der indrettes en frokoststue i bygningens vestlige ende, toilet, depotrum og teknik i bygningens nordlige halvdel samt depotrum og garage til maskiner i den øvrige del af bygningen.

Garagen, der skal opføres i den sydvendte skråning nord for driftsbygningen og beboelseshuset, måler (l x b x h) 6,30 meter x 6,00 meter x 2,88 meter.

Fredningsnævnet anmodede efter modtagelsen af ansøgningen Naturstyrelsen Ribe om en udtalelse om ejendommens status og Kolding Kommune om en indstilling til projektet

I et brev af 2. juli 2012 har Naturstyrelsen oplyst blandt andet:

”...

Ejendommen er i dag noteret som en ubebygget landbrugsejendom med et areal på 12,0393 ha, ifølge tingbogen tilhørende Lone Due de Fønss. Ejendommens areal agtes forøget med knap 20 ha. Lone Due de Fønss ejer desuden naboejendommen Nr. Bjertvej 194, der tidligere var noteret som en landbrugsejendom, og som er forsynet med en bolig. Naturstyrelsen meddelte på den baggrund i 2009 afslag på en ansøgning om dispensation til at opføre et nyt stuehus på ejendommen Nr. Bjertvej 196, idet et stuehus ikke kunne anses for erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom, når ejeren var ejer af en anden landbrugsejendom med stuehus. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet.

Under nævnets behandling af klagen blev landbrugspligten ophævet på ejendommen Nr. Bjertvej 194, således at Lone Due de Fønss herefter alene var ejer af én landbrugsejendom, Nr. Bjertvej 196, hvorfor sagen blev hjemvist til fornyet behandling. Jordbrugskommissionen har tidligere udtalt, at den ikke finder grundlag for med hjemmel i landbrugslovens § 9, stk. 6 at fravige kravet om, at ejendommen Nr., Bjertvej 196 skal være forsynet med en beboelsesbygning.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 5, nr. 7, gælder forbuddet i § 15 stk. 1, mod tilstandsændringer ikke byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsejendoms drift. Efter landbrugslovens § 9, stk. 1 skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, hvorfra jorderne drives af beboerne. Et ”passende” stuehus på en landbrugsejendom må derfor anses for erhvervsmæssigt nødvendigt og er dermed i lighed med nødvendige driftsbygninger omfattet af undtagelsesbestemmelserne. Efter praksis meddeles der tilladelse til at opføre et nyt stuehus på en landbrugsejendom, hvis stuehusets bruttoetageareal ikke overstiger 250 m² mere end uvæsentligt. Den nærmere beliggenhed og ydre udformning af de erhvervsmæssigt nødvendige bygninger kræver dog Naturstyrelsens tilladelse...”

Kolding Kommune har i en udtalelse af 3. september 2012 anført blandt andet:

”...

Det fremgår af projektredegørelsen, at Kolding Kommune stiller krav om lavenergi-byggeri i både by- og landzone. Kravet om lavenergi er benyttet som begrundelse for at vælge et nyere bygningsdesign end det traditionelle bondehus i 1½ plan. I den

forbindelse oplyser Kolding Kommune hermed, at siden den 9. januar 2012 stilles der ikke længere krav om lavenergi i landzonen.

Med henvisning til den meddelte dispensation vurderes det aktuelle ansøgte projekt at have en mindre påvirkning på landskabet, da bygningshøjden er lavere og farveholdningen er mørk. Bygningerne vurderes ikke at være synlige fra den fredede strækning af landevejen.

Fredningen indeholder et generelt forbud mod bebyggelse med den undtagelse, at bygninger, der er nødvendige til almindelig landbrugsmæssig drift må opføres under forudsætning af godkendelse af fredningsnævnet. Ejendommen ligger i dag som et bygningsløst landbrugslod. Under forudsætning af at de ansøgte bygninger vil kunne begrundes med driftsmæssig nødvendighed har Kolding Kommune ingen betænkeligheder i forhold til Gudsø Vig fredningen.

Efter Kommuneplan 2010-2021 er ejendommen omfattet af retningslinjer for særligt værdifuldt landskab og desuden omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser vedrørende strandbeskyttelseslinjen. Hvis fredningsnævnet dispenserer til det ansøgte, vil det desuden kræve, at Naturstyrelsen meddeler dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og Kolding Kommune meddeler landzonetilladelse.”

I brev af 1. oktober 2012 anmodede fredningsnævnet Naturstyrelsen indhente en udtalelse fra Jordbrugskommissionen om, hvorvidt der fra kommissionens side vil blive stillet krav om, at der opføres et stuehus på ejendommen, og om hvilke driftsbygninger, der er nødvendige for driften af landbrugsejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang.

Fredningsnævnet har anført følgende i brevet:

”...

Under henvisning til Naturstyrelsens brev af 2. juli 2012 samt Kolding Kommunes brev af 3. september 2012 skal jeg anmode Naturstyrelsen om en udtalelse om beskaffenheden af jordtilliggendet (naturtyper, der kan indgå i sædvanlig omdrift) på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, beliggende Nr. Bjert vej 196, Nr. Bjert, og den landbrugsmæssige værdi af jorden.

Jeg skal endvidere på baggrund af Naturstyrelsens udtalelse om beskaffenheden af jordtilliggendet anmode Naturstyrelsen indhente en udtalelse hos Jordbrugskommissionen om, hvorvidt der fra kommissionens side vil blive stillet krav om, at der opføres et stuehus på ejendommen, og om hvilke driftsbygninger, der er nødvendige for driften af landbrugsejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, og stillet krav om fra kommissionens side, idet det kan oplyses, at køberen af ejendommen ejer en anden landbrugsejendom i området.

Jeg skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at Naturstyrelsen tidligere har meddelt afslag på en ansøgning fra ejendommens tidligere ejer Lone Due de Fønss om tilladelse til at opføre en beboelsesbygning på ejendommen, fordi Lone Due de Fønss ejer naboejendommen, Nr. Bjert vej 194, hvorpå hun har opført et beboelseshus. Denne afgørelse påklagede Lone Due de Fønss til Naturklagenævnet. Under nævnets behandling blev landbrugspligten på ejendommen Nr. Bjert vej 194 ophævet, hvor-

efter fredningsnævnet den 13. april 2011 meddelte Lone Due de Fønss dispensation til på nærmere angivne vilkår at opføre et beboelseshus på ejendommen Nr. Bjert vej 196; der blev ikke i forbindelse med fredningsnævnets behandling af sagen fremsat ønske om dispensation til at opføre driftsbygninger på ejendommen Nr. Bjertvej 196 ...”

I brev af 8. november 2012 anmodede Naturstyrelsen Jordbrugskommissionen i Syddanmark om en udtalelse.

Naturstyrelsen har anført i brevet:

”Naturstyrelsen skal hermed med henvisning til § 17 i cirkulære om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen anmode jordbrugskommissionen om de jordbrugsmæssige interesser i forbindelse med opførelse af stuehus og driftsbygning på landbrugsejendommen Nr. Bjertvej 196, Kolding.

Jordbrugskommissionen har i 2009 under j. nr. ... udtalt sig til opførelse af beboelse på ejendommen.

Ejendommen er ubebygget. Der har ikke været tilmeldt beboere på ejendommen siden 1997 og bygningerne blev revet ned i 2003. Ejendommen ejes ifølge tingbogen af Lone Due de Fønss, men er under overdragelse til Kirsten Sandager, Rytterskolevej 28, Kolding.

Ejendommen består af matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, på 9,6 ha og matr. nr. 6g smst. på 2,5 ha. Ud fra luftfoto vurderes ca. 4 ha af matr. nr. 18 d at kunne dyrkes landbrugsmæssigt (lerblandet sandjord), mens matr. nr. 6 g er § 3-registreret strandeng og kan ikke dyrkes landbrugsmæssigt. Knap 20 ha af landbrugsejendommen Rytterskolevej 28 søges overført til ejendommen Nr. Bjertvej 196, så ejendommen i alt får et tilliggende på ca. 32 ha. Af det overførte areal udgør skov ca. 6 ha og engarealet ca. 5,4 ha. Matr. nr. 28 a består dels af skov og dels af udyrket græsareal, som ikke har været omlagt siden omkring 1992. Matr. nr. 19aa består dels af skov og dels af § 3-registreret overdrev.

Opførelse af stuehus med grundplan på 264 m², garage på 38 m² indbygget i skrænten og driftsbygning på 163 m² kræver dels fredningsnævnets dispensation fra fredningen af arealer mellem Kolding-Fredericia-vejen og Gudsø vig og Naturstyrelsens dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinien. På baggrund af oplysningerne om mulighederne for den landbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen ønskes til brug for fredningsnævnets og Naturstyrelsens behandling af sagen efter naturbeskyttelsesloven jordbrugskommissionens udtalelse om, hvorvidt der fortsat efter reglerne i landbrugsloven stilles krav om opførelse af et stuehus på ejendommen, og hvilke driftsbygninger der er erhvervmæssigt nødvendige for den landbrugsmæssige drift af ejendommen...”

Jordbrugskommissionen meddelte den 6. februar 2013 Kirsten Sandager tilladelse til at erhverve landbrugsejendommen matr. nr. 18 d og 6 g Eltang by, Eltang, med udsættelse af bopælspligten i 2 år og på betingelse af, at

”ny fornøden beboelse er opført på ejendommen inden 2 år og at bopælspligten herefter opfyldes.

Ny beboelse skal være på mindst 120 m² og placeret i direkte tilknytning til ejendommens jorder.”

Jordbrugskommissionen har i brevet af 6. februar 2013 anført følgende oplysninger:

”I har den 22. november 2012 søgt om tilladelse til, at Kirsten Marie Sandager, kan erhverve landbrugsejendommen matr. nr. 18 d og 6 g Eltang by, Eltang, på 12,0393 ha ... som landbrugsejendom nr. 2 i fri handel.

Sideløbende har Naturstyrelsen den 8. november 2012 bedt om Jordbrugskommissionens udtalelse, om byggeriet på ejendommen er driftsmæssigt nødvendigt.

Jordbrugskommissionen har derfor behandlet begge henvendelser i en sagsgang.

Kirsten Marie Sandager har ved købsaftale dateret den 28. december 2011 erhvervet landbrugsejendommen matr. nr. 18 d og 6 g Eltang by, Eltang på 12,0393 ha, beliggende Nr. Bjertvej 196, 6000 Kolding.

Kirsten Marie Sandager ejer og bebor i forvejen landbrugsejendommen matr. nr. 9 a m. fl. Nr. Bjert by, ... på 19,8311 ha – beliggende Rytterskolevej 28, Kolding.

Hun oplyser, at jorderne fra Rytterskolevej 28 overføres til Nr. Bjertvej 196, bortset fra matr. nr. 9 a, hvor stuehuset er beliggende, og som ligger i lokalplanområde 0531-32 Ved Bøgeløkke. Selve matr. nr. 9a er der allerede udstykket en byggegrund fra, og parcellen med stuehuset frasolgt.

I er nu i gang med at hjemtage fornødne tilladelser til opførelse af ny beboelse på ejendommen Nr. Bjertvej 196, herunder godkendelse fra fredningsnævnet og naturstyrelsen, da ejendommen er omfattet af Gudsøvig fredningen og af strandbeskyttelseslinien.

Ifølge tegningerne omfatter nyopførelsen beboelse på 264 m², lavenergihus i et plan samt garage 38 m² og landbrugsbygning på 168 m².

Kirsten Sandager oplyser, at en ny bebyggelse kan være opført senest 1 år efter byggetilladelse foreligger.

Det fremgår, at Kolding Kommune den 3. september 2012 til fredningsnævnets behandling har udtalt, at kommunen ikke har betænkeligheder ved det ansøgte byggeri i forhold til Gudsøvig fredningen, hvis de ansøgte bygninger vil kunne begrundes med driftsmæssig nødvendighed.

På ejendommen Nr. Bjertvej 196 blev det daværende stuehus nedrevet i 2003.

Jordbrugskommissionen gav senest i juli 2010 hidtidige ejer påbud om at opføre en passende beboelse, idet hun da havde nedbragt sig til kun at eje en landbrugsejendom.

”Dette påbud er bortfaldet ved afhændelsen...”

Jordbrugskommissionen har herefter begrundet sin afgørelse således:

”Jordbrugskommissionen tager udgangspunkt i, at Nr. Bjertvej 196 bliver Kirsten Sandagers eneste landbrugsejendom, idet beboelsen på hendes nuværende ejendom er placeret i byzone og frasælges, og restjorderne overføres til Nr. Bjertvej 196, hvilket er en almindelig landbrugsmæssig disposition.

En ny beboelse på mindst 120 m² og driftsbygninger på ca. 170 m² vurderes som rimelig og driftsmæssig nødvendig henset til den supplerende ejendoms karakter og størrelse på op til ca. 30 ha.

Jordbrugskommissionen skal ikke udtale sig om udformningen af det ansøgte byggeri, men finder at der er tale om en udmærket løsning.

Det har indgået i Jordbrugskommissionens overvejelser, at ejendommen Nr. Bjertvej 196 ikke har været forsynet med en passende beboelsesbygning, siden den hidtidige blev nedrevet i 2003. Jordbrugskommissionens har ikke fundet grundlag for forbud mod bebyggelse.

Fristen på 2 år er fastsat ud fra ejendommens karakter og placering, bl.a. idet der naturligt vil medgå sagsbehandlingstid ved flere myndigheder.”

Naturstyrelsen sendte med brev af 25. februar 2013 Jordbrugskommissionens brev til fredningsnævnet.

Naturstyrelsen har anført blandt andet i brevet:

”Naturstyrelsen vedlægger Jordbrugskommissionens afgørelse af den 6. februar 2013, ejendomsoplysninger vedrørende Nr. Bjertvej 196 og Rytterskolevej 28, samt en luftfotogennemgang af de to ejendommers arealer. Heraf fremgår, at langt de fleste arealer enten er fredskov eller § 3-beskyttede som overdrev, strandeng eller eng. Ud fra luftfoto vurderes ca. 4 ha af matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, at kunne dyrkes landbrugsmæssigt (lerblandet sandjord), mens matr. nr. 6 g er § 3-registreret strandeng og kan ikke dyrkes landbrugsmæssigt. Knap 20 ha af landbrugsejendommen Rytterskolevej 28 i Nr. Bjert søges overført til ejendommen Nr. Bjertvej 196, så ejendommen i alt får et tilliggende på ca. 32 ha. Af det overførte areal er der ikke umiddelbart registreret bindinger i form af § 3-beskyttelse eller fredskov på matr. nr. 28 a Nr. Bjert by, Nr. Bjert, på ca. 5,5 ha eller på den ikke fredskovpligtige del af matr. nr. 19 aa smst, (ca. 2 ha) bortset fra en mindre del mod syd-vest, der er registreret som overdrev...”

Fredningsnævnets behandling af sagen

Fredningsnævnet har i høringsbrev af 4. april 2013 anmodet Kolding Kommune, Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og Dansk Ornitologisk Forening om eventuelle bemærkninger til ansøgningen.

Fredningsnævnet har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Fredningsnævnets afgørelse

Fredningsnævnet kan i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddele dispensation fra en fredningsbestemmelse, såfremt det ansøgte ikke strider mod fredningens formål

Det er formålet med fredningen af arealerne mellem Kolding-Fredericia landevejen og Gudsø Vig at bevare udsigten fra landevejen ned over det meget smukke fjordlandskab mod Gudsø Vig.

Det fremgår af fredningskendelsen, at arealet skal opretholdes til almindelig landbrugsmæssig drift, og bygninger, som er nødvendige hertil, kun må opføres mod godkendelse af nævnet.

I betragtning af at der tidligere har ligget en landbrugsejendom på grunden, og at ejendommens tidligere ejer har fået dispensation til at opføre et nyt hus på grunden, vurderer fredningsnævnet, at der som udgangspunkt kan dispenseres til opførelse af et stuehus og driftsbygninger.

Det er ifølge det tidligere Overfredningsnævns og nu Naturklagenævnets praksis udgangspunktet, at der normalt gives dispensation fra en frednings byggeforbud til nedrivning og genopførelse af et hus under visse forudsætninger og på vilkår blandt andet om bebyggelsens udformning, således at bebyggelsen opføres i overensstemmelse med lokal byggeskik og dermed falder naturligt ind i landskabet.

Naturklagenævnets praksis er primært udtryk for et ønske om, at byggeriet skal indpasses i landskabet. Det udelukker ikke anvendelse af nutidigt formsprog og moderne materialer. Afgørende er ifølge praksis, at nybyggeri ved sin placering, proportioner og fremtoningspræg følger sig ind i landskabet på en harmonisk måde.

Fredningsnævnet har ikke indvendinger mod den valgte placering af bygningerne, fordi denne placering vil betyde det mindste indgreb i det fredede område.

Det fremgår af ansøgningen, at beboelseshusets areal er 264,21 m²; det fremgår af tegningerne, at beboelseshusets samlede areal incl. overdækkede terrasser og tagudhæng dækker et betydeligt større areal - 445,20 m².

Kolding Kommune har i udtalelsen til fredningsnævnet oplyst, at kommunen ikke siden den 9. januar 2012 stiller krav om, at beboelseshuse, opført i landzone, skal opfylde de skærpede lavenergikrav.

En forøgelse af beboelseshusets bebyggede areal ud over grænsen på 250 m² går derfor efter Fredningsnævnets vurdering ud over, hvad der kan meddeles dispensation til, uanset Kirsten Sandagers ønske om at opføre et beboelseshus, der opfylder de nye lavenergikrav. Såfremt dette ønske fastholdes, må beboelseshusets samlede areal holdes inden den øvre grænse på 250 m².

Ifølge tegningerne skal der opføres en driftsbygning på 162,39 m²; det fremgår af tegningen til bygningen, at ca. 40,60 m² af bygningens areal skal anvendes til frokoststue, at ca. 18,5 m² skal indrettes til toilet, depot og teknikrum, medens den øvrige del af bygningen skal anvendes til driftsformål.

I betragtning af størrelsen på ejendommens jordtilliggende, jordtilliggendets karakter og dermed behovet for folkehold finder fredningsnævnet, at der ikke ud fra driftsmæssige hensyn er behov for en frokoststue på ca. 40,60 m². Fredningsnævnet vurderer derfor, at der ikke er grundlag for at dispensere til en driftsbygning af en størrelse som den projekterede.

Det fremgår endelig af ansøgningen, at der skal opføres en garagebygning, der skal placeres i skrænten bag ejendommen.

Fredningsnævnet vurderer, at det med udgangspunkt i fredningens overordnede formål kan dispenseres til en garagebygning, der indbygges i skrænten, men da fredningsnævnet ikke kan godkende størrelsen på beboelseshuset og driftsbygningen, og da de 3 bygninger udgør et samlet arkitektonisk hele, vurderer fredningsnævnet, at der først bør tages stilling til udformningen af garagen, når der foreligger et revideret projekt, som er udarbejdet under hensyn til fredningens formål, og at bygningerne på ejendommen også fremover skal anvendes til landbrug og til eksempel ikke som lystejeendom.

Fredningsnævnet meddeler derfor Kirsten Sandager afslag på ansøgningen.

Klagevejledning:

Denne afgørelse kan påklages til Natur- og Miljøankenævnet.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- Modtageren af afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond,
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Hvis klagefristen udløber en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klage skal indsendes til Fredningsnævnet, c/o Retten i Kolding, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding, som videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet sammen med afgørelsen og det materiale, der er indgået i sagens behandling.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr til Naturklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Natur- og Miljøklagenævnet vil sende en opkrævning på gebyret til klageren, når nævnet har modtaget klagen fra fredningsnævnet.

Denne opkrævning skal anvendes ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

1. klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
2. klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
3. klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f. eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast til partshøring.

Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig del
Kolding, den 1. juli 2013

Vagn Kastbjerg
formand

Afgørelsen er sendt til:

Flemming Davidsen

Jørgen Staugaard

Kolding kommune, Teknisk Forvaltning, pr. mail til kommunen@kolding.dk

Naturstyrelsen nst@nst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, pr. mail til dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomite v/ Christian Gøttig, pr. mail til cg-biler@world-online.dk

Friluftsrådet, Scaniagade 13, 2450 København SV, pr. mail fr@friluftsradet.dk

Friluftsrådet c/o Lone Høgholt, trekantomraadet@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, pr. mail natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening Kolding, kolding@dof.dk

Morten Røjel morten@roejel.com

Ole de Fønss oledefoenss@gmail.com

FREDNINGSNÆVNET FOR SYDJYLLAND, NORDLIG DEL
Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Telefon 99686800, mail: biran@domstol.dk

Fredningsnævnets j. nr. 49/2014: Ansøgning om dispensation til at opføre et stuehus og driftsbygninger på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang.

Fredningsregisteret – Reg. nr.: 00600.00 Gudsø Vig

Arkitekt Morten Røjel, Kolding, har den 3. juni 2014 sendt fredningsnævnet en ansøgning på vegne Kirsten Sandager, Kolding, om tilladelse til at opføre et stuehus, en driftsbygning og en garage på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, fordi ejendommen er fredet ved Overfredningsnævnets kendelse, afsagt den 9. april 1954 om fredning af arealer mellem Kolding-Fredericia vejen og Gudsø Vig. Det fremgår af fredningsbestemmelserne, at der ikke på de fredede arealer må opføres bebyggelse, som er udsigtshæmmende, og at der på den del af matr. nr. 18 a, der ikke belægges med udsigtsservitut, kun må opføres én enkelt ejendom; tegningerne til ejendommen skal godkendes af fredningsnævnet.

Ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, er udstykket fra ejendommen matr. nr. 18 a smst.

Fredningsnævnet skal derfor meddele dispensation, såfremt projektet skal gennemføres.

Fredningsnævnet har behandlet sagen på nævnets møde den 23. januar 2014, hvor nævnet har foretaget besigtigelse.

Fredningsnævnet har besluttet at meddele Kirsten Sandager afslag på ansøgningen om dispensation til at opføre stuehuset, men godkender tegningerne til driftsbygningen og garagen.

Fredningsnævnet har i denne afgørelse ikke taget stilling til placeringen af garagen og driftsbygningen. Kirsten Sandager skal sende fredningsnævnet et rids, der viser bygningernes endelige placering, når placeringen er afklaret, jf. drøftelserne under besigtigelsen den 23. januar 2015

Begrundelsen for fredningsnævnets afgørelse fremgår under afsnittet ”Fredningsnævnets afgørelse”.

Sagens baggrund

Den 28. maj 1952 afsagde Fredningsnævnet for Vejle Amtsrådkreds kendelse om fredning af udsigten over Gudsø Vig fra en strækning af landevejen fra Kolding til Fredericia.

I fredningsforslaget, der er refereret i uddrag i kendelsen, har Danmarks Naturfredningsforening, som havde rejst sagen, anført blandt andet, at der på de ejendomme, som fredningsforslaget omfattede,

”ingensinde må opføres bebyggelse, skure, boder, master eller andre indretninger, ikke foretages beplantning eller hegning, der kan virke udsigtshindrende, at der på areaerne skal opretholdes landbrugsmæssig drift af den til enhver tid værende sædvanlige art, samt at bygninger m.v., der er nødvendige for den landbrugsmæssige drift, kun må opføres efter godkendelse fra nævnet...”

Fredningsnævnet har anført i kendelsen blandt andet:

”...

Fra den pågældende strækning af landevejen, begyndende omtrent ved 15 km.-stenen og fortsættende mod øst, er der udsigt over et meget smukt fjordlandskab, der tillige er ejendommeligt ved sine vige og småøer. Der er et enkelt sted – på matr. nr. 21b Eltang – påbegyndt en bebyggelse, og en fortsættelse af en sådan bebyggelse langs landevejen vil kunne spærre udsigten...”

Frednævnet tog fredningspåstanden til følge med denne begrundelse:

”Nævnet er enig i, at der fra landevejen ved Gudsø er en enestående udsigt over det meget smukke fjordlandskab, som med sine vige og bugter udgør et smukt helhedsbillede, og at denne udsigt bør bevares ved servitutpålæg om forbud mod fremtidig bebyggelse og mod beplantning, som kan virke udsigtshæmmende.

Med hensyn til omfanget af fredningen bemærkes, at det egentlige point de vue findes på matr. nr. 17 a, 14 a, 18a og 18 b af Gudsø og Eltang byer i Eltang sogn. Hele det nederste areal mod fjorden, hvoraf den væsentligste del ligger søværts byggelinien, som er fastsat til 100 m, er så lavt beliggende, at det flere gange om året overskylles, og nævnet finder det derfor unødvendigt at belægge disse arealer med yderligere servitut, idet bebyggelse eller beplantning må anses for udelukket.

...

På matr. nr. 18 a af Gudsø og Eltang danner den østligste del et højdedrag, som bevirker, at der ikke fra landevejen er udsigt over vigen....

Da arealet som nævnt ikke er udsigtshindrende, finder nævnet ikke, at der foreligger tilstrækkeligt vægtige grunde til at servitutbelægge hele arealet, og medens matr. nr. 18 b Gudsø og Eltang, der udgør en skrænt, ... findes af matr. nr. 18 a ibd. det høje areal, begrænset mod øst og syd af matrikulskellet, mod nord af landevejen i strækningen fra grænsen fra 18 b mod vest i 30 m længde og mod vest af en på sidstnævnte punkt trukket linie vinkelret på landevejen at burde udgå af fredningen. Derimod bør resten af matr. nr. 18 a ibd. ... at burde inddrages under fredningen.

På det således fredede areal må ingensinde opføres bebyggelse, skure, boder, master eller lignende indretninger, og der må ikke på arealerne foretages beplantning eller hegning, der rager mere end 0,80 m over landevejen. Eventuel tilstedeværende højere

bepantning vil være at nedbringe til eller under nævnte højde. Arealet opretholdes til almindelig landbrugsmæssig drift, og bygninger, som er nødvendige hertil, må kun opføres med godkendelse af nævnet.

På den del af matr. nr. 18 a, der ikke belægges med udsigtsservitut, må kun opføres én enkelt ejendom, og tegning til denne skal forud godkendes af fredningsnævnet..."

Kendelsen blev den 9. april 1954 stadfæstet af Overfredningsnævnet

Arkitekt Morten Røjel udarbejdede i 2011/2012 et projekt til et stuehus med en grundplan på 264,21 m², en driftsbygning på 163 m² og en garage på 38 m², som Kirsten Sandager ville opføre på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang, og sendte projektet til Naturstyrelsen.

Naturstyrelsen sendte den 12. marts 2012 sendt ansøgningen til fredningsnævnet og oplyste i brev af samme dato, at projektet ikke var i overensstemmelse med de vilkår, som fredningsnævnet havde stillet for udformningen af et byggeri, som ejendommens tidligere ejer, Lone Due de Fønns, havde ansøgt om tilladelse til at opføre.

Efter at have indhentet yderligere oplysninger i sagen, meddelte fredningsnævnet den 1. juli 2013 Kirsten Sandager afslag på ansøgningen med denne begrundelse:

"...

Fredningsnævnet kan i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddele dispensation fra en fredningsbestemmelse, såfremt det ansøgte ikke strider mod fredningens formål

Det er formålet med fredningen af arealerne mellem Kolding-Fredericia landevejen og Gudsø Vig at bevare udsigten fra landevejen ned over det meget smukke fjordlandskab mod Gudsø Vig.

Det fremgår af fredningskendelsen, at arealet skal opretholdes til almindelig landbrugsmæssig drift, og bygninger, som er nødvendige hertil, kun må opføres med godkendelse af nævnet.

I betragtning af at der tidligere har ligget en landbrugsejendom på grunden, og at ejendommens tidligere ejer har fået dispensation til at opføre et nyt hus på grunden, vurderer fredningsnævnet, at der som udgangspunkt kan dispenseres til opførelse af et stuehus og driftsbygninger.

Det er ifølge det tidligere Overfredningsnævns og nu Naturklagenævnets praksis udgangspunktet, at der normalt gives dispensation fra en frednings byggeforbud til nedrivning og genopførelse af et hus under visse forudsætninger og på vilkår blandt andet om bebyggelsens udformning, således at bebyggelsen opføres i overensstemmelse med lokal byggeskik og dermed falder naturligt ind i landskabet.

Naturklagenævnets praksis er primært udtryk for et ønske om, at byggeriet skal indpasses i landskabet. Det udelukker ikke anvendelse af nutidigt formsprog og moderne materialer. Afgørende er ifølge praksis, at nybyggeri ved sin placering, proportioner og fremtoningspræg følger sig ind i landskabet på en harmonisk måde.

Fredningsnævnet har ikke indvendinger mod den valgte placering af bygningerne, fordi denne placering vil betyde det mindste indgreb i det fredede område.

Det fremgår af ansøgningen, at beboelseshusets areal er 264,21 m²; det fremgår af tegningerne, at beboelseshusets samlede areal incl. overdækkede terrasser og tagudhæng dækker et betydeligt større areal - 445,20 m².

Kolding Kommune har i udtalelsen til fredningsnævnet oplyst, at kommunen ikke siden den 9. januar 2012 stiller krav om, at beboelseshuse, opført i landzone, skal opfylde de skærpede lavenergikrav.

En forøgelse af beboelseshusets bebyggede areal ud over grænsen på 250 m² går derfor efter Fredningsnævnets vurdering ud over, hvad der kan meddeles dispensation til, uanset Kirsten Sandagers ønske om at opføre et beboelseshus, der opfylder de nye lavenergikrav. Såfremt dette ønske fastholdes, må beboelseshusets samlede areal holdes inden den øvre grænse på 250 m².

Ifølge tegningerne skal der opføres en driftsbygning på 162,39 m²; det fremgår af tegningen til bygningen, at ca. 40,60 m² af bygningens areal skal anvendes til frokoststue, at ca. 18,5 m² skal indrettes til toilet, depot og teknikrum, medens den øvrige del af bygningen skal anvendes til driftsformål. I betragtning af størrelsen på ejendommens jordtilliggende, jordtilliggendets karakter og dermed behovet for folkehold finder fredningsnævnet, at der ikke ud fra driftsmæssige hensyn er behov for en frokoststue på ca. 40,60 m². Fredningsnævnet vurderer derfor, at der ikke er grundlag for at dispensere til en driftsbygning af en størrelse som den projekterede.

Det fremgår endelig af ansøgningen, at der skal opføres en garagebygning, der skal placeres i skrænten bag ejendommen.

Fredningsnævnet vurderer, at det med udgangspunkt i fredningens overordnede formål kan dispenseres til en garagebygning, der indbygges i skrænten, men da fredningsnævnet ikke kan godkende størrelsen på beboelseshuset og driftsbygningen, og da de 3 bygninger udgør et samlet arkitektonisk hele, vurderer fredningsnævnet, at der først bør tages stilling til udformningen af garagen, når der foreligger et revideret projekt, som er udarbejdet under hensyn til fredningens formål, og at bygningerne på ejendommen også fremover skal anvendes til landbrug og til eksempel ikke som lystejeendom..."

Kirsten Sandager indbragte afgørelsen for Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet traf afgørelse i sagen den 23. juni 2014. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede fredningsnævnets afslag på ansøgningen om dispensation til at opføre et nyt stuehus på ejendommen, men hjemviste spørgsmålet om opførelse af driftsbygningen til nævnets godkendelse af driftsbygningens nærmere udformning og placering, og dispenserede til opførelse af garagebygningen med bemærkning om, at garagebygningens nærmere udformning burde afvente et samlet revideret byggeprojekt.

Natur- og Miljøklagenævnet har anført i begrundelsen for afgørelsen blandt andet:

"...

Der er tale om en landbrugsejendom på ca. 12 ha. Den tidligere landbrugsbebyggelse blev nedrevet i 2003. Jordbrugskommissionen har meddelt tilladelse til at ansøgers landbrugsarealer på 20 ha på Rytterskolevej 28 overføres til den i sagen omhandlede ejendom, idet beboelsen på Rytterskolevej 28, som ligger i byzone, frasælges. Ejendommen bliver herefter på ca. 32 ha.

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et stuehus i ét plan med et boligareal på ca. 264 m², en driftsbygning på 163 m² og en garage på 38 m². Bygningerne skal opføres på en skrænt ovenfor Gudsø Vig, og der skal anlægges en vej ind over grunden til stuehuset og driftsbygningen, der opføres i forlængelse af hinanden. Garagen opføres i skrænten nord for bygningerne.

Stuehuset er projekteret som et lavenergihus klasse 2015, idet kommunen har stilet krav om, at nye boliger skal opføres som lavenergihuse. Murtykkelsen er derfor forøget fra 35 til 60 cm, hvilket indebærer, at beboelseshusets areal øges fra ca. 243 til ca. 264 m².

Husets facadelængde er 33,83 meter. Da taget forlænges ud over gavlene er stuehusets samlede længde 42,16 meter. Bredden er 7,81 meter, men da taget føres ud over murværket i husets facader bliver bredden 10,56 meter. Tagfladen vil dække et samlet areal på ca. 445 m². Bygningerne vil blive opført med en mørk farvesætning. Det er under sagen oplyst, at de overdækkede terrasser i hver af husets gavle er på 43,8 m² eller i alt 87,6 m² og at tagudhænget langs den sydlige facade er på 1,7 meter.

Fredningsbestemmelsen om erhvervmæssigt nødvendige landbrugsbygninger må fortolkes i overensstemmelse med planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, og naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 4, nr. 7. Herefter betragtes et stuehus på en landbrugsejendom, hvis bruttoetageareal ikke overstiger 250 m² mere end uvæsentligt, som er erhvervmæssig nødvendigt.

Natur- og Miljøklagenævnet finder, at bygge-lovens regler må finde anvendelse ved beregningen af et stuehus bruttoetageareal, såvel i relation til de ovenstående bestemmelser som i relation til en fredning.

Det fremgår af bygningsreglementet, at for åbne overdækkede arealer, herunder åbne overdækkede terrasser medregnes – for så vidt angår fritliggende enfamiliehuse – kun den del af arealet, der overstiger 35 m² i etagearealet. Det fremgår af Energistyrelsens hjemmeside, at tagudhæng ikke medregnes i etagearealet. Hvor et tagudhæng imidlertid anvendes, eller kan anvendes som en åben overdækning, medregnes arealet som en åben overdækning.

Stuehusets bruttoetageareal vil allerede på grund af de overdækkede terrasser i husets gavle være på ca. 316 m² og overstiger dermed 250 m² mere end uvæsentligt.

Det ansøgte stuehus kan derfor ikke betragtes som erhvervmæssig nødvendigt for ejendommens landbrugsmæssige drift, og kræver således dispensation fra fredningen.

Et flertal på 6 af nævnets 10 medlemmer finder, at et stuehus med en samlet længde på ca. 42 meter incl. de overdækkede arealer i gavlene og med en tagflade på ca. 445 m² vil være stort og dominerende i det fredede kystnære landskab.

Flertallet stemmer derfor for at stadfæste fredningsnævnets afslag.

Mindretallet (Ole Pilgaard Andersen, Per Larsen, Marion Pedersen og Jens Vibjerg) finder, at der bør meddeles dispensation til opførelse af det ansøgte stuehus.

Mindretallet stemmer derfor for at ændre fredningsnævnets afslag til en dispensation.

Natur- og Miljøklagenævnet finder, at en driftsbygning på ca. 163 m² må anses for nødvendig for ejendommens landbrugsmæssige drift. Der er tale om en landbrugsejendom af en ikke helt ubetydelig størrelse, hvor en driftsbygning på op mod 200 m² ikke er ualmindelig. Jordtilliggendets karakter er i den forbindelse uden betydning. Efter praksis foretager nævnet ikke en nærmere vurdering af, hvordan bygningen indrettes.

Den ansøgte driftsbygning kræver herefter alene godkendelse af fredningsmyndighederne for så vidt angår bygningens nærmere udformning og beliggenhed.

I overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning går Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse herefter ud på, at Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig del's afslag af 1. juli 2013 på ansøgning om dispensation til at opføre et nyt stuehus stadfæstes.

Fredningsnævnets afgørelse om, at opførelse af en ny driftsbygning kræver dispensation fra fredningen ophæves, og sagen hjemvises til fredningsnævnet med henblik på nævnets godkendelse af bygningens nærmere udformning og placering.

Opførelse af en den ansøgte garagebygning tillades, idet spørgsmålet om bygningens nærmere udformning dog bør afvente et samlet revideret byggeprojekt..."

Arkitekt Morten Røjel sendte herefter fredningsnævnet et revideret projekt omfattende tegninger til et stuehus, en driftsbygning og en garage, bygget ind i skråningen bag bygningerne. Driftsbygningens og garagens størrelse er ikke ændret i forhold til det oprindelige projekt.

Stuehuset:

Det fremgår af tegningerne, at stuehuset, der skal opføres som et længehus, måler (længde x bredde) 30,05 meter x 7,81 meter svarende til 234,6905 m². I husets facade ud mod Gudsø vig monteres 3 større og 2 mindre vinduespartier og i gavlene 2 større vinduespartier.

Det fremgår endvidere af tegningerne, at stuehusets tag føres ud over gavlenderne og facaderne, således at det samlede areal under tag udgør (længde x bredde) 34,79 meter x 10,56 meter svarende til 367,3824 m².

Huset bliver 4,25 meter højt.

Arkitekt Morten Røjel har anført på tegningen til stuehuset:

”Bruttoetageareal beregnet efter Naturklagenævnets fremgangsmåde
Etageareal + 2 overdækninger: Max overdækningsareal: $(250-235) = 15 = 50/10,56/2 = 2,37$ M)
Tillæg for overdækket areal: $2 \times 10,56 \times 2,37 - 35 \text{ m}^2$ (fradrag for de første 35 m² overdækning) = 15 m².
Bruttoetageareal: $(235 + 15) = 250 \text{ m}^2$.”

Arkitekt Morten Røjel har oplyst følgende om farve- og materialevalget samt stuehusets placering i terrænet:

”Der er taget udgangspunkt i efterkrigstidens landbrugsbygnings design, hvor fibercementpladen, tagpladen og det lidt fladere saddeltag netop afløste bindingsværket og stråtaget.

De valgte materialer har en mørk farvesætning der på afstand får bygningen til at ”forsvinde” i modsætning til et hvidkalket hus.

Det har også været ønskeligt at få garagen til at ”forsvinde” og derfor er garagen gravet ind i bakken bag stuehuset, i samme kotehøjde, således at det kun er garageporten der er synlig.

Beskrivelse af bygningernes materialer til tag og fag og farvevalg

Som tagdækning er der valgt den velkendte galvaniserede pandeplade som patinere i farven mat grå, og til facaden er valgt en gennemfarvet fibercementplade der fremstår matsort, vinduesrammerne farvesættes så de passer til fibercementpladernes sortgrå farve. Netop disse farvenuancer er mest velegnet til at få bygningen placeret så diskret som muligt i terrænet. Det har også været et ønske at anvende så lidt materiale som muligt til tag og fag ud fra et miljø hensyn. Taget på garagen bliver ikke synligt, men fremstår som vist på tegningen som græstørv.

Glanstal for tagene

Glanstallet for den galvaniserede pandeplade kan ikke angives, da den patinere til mat grå over tid.”

Driftsbygningen:

Det fremgår af tegningerne, at driftsbygningens facadelængde er 20,78 meter og bredde 7,81 meter. Driftsbygningen bliver 4,25 meter høj.

Det fremgår af tegningen, at driftsbygningens facader skal beklædes med fibercementplader, og taget skal lægges i galvaniserede pandeplader.

Garagen:

Garagen, der skal bygges ind i og opføres i den sydvendte skråning nord for driftsbygningen og beboelseshuset, måler (l x b x h) 6,30 meter x 6,00 meter x 2,88 meter.

Bygningerne skal opføres i kote 15.

Kirsten Sandager sendte den 27. juli 2014 nævnet en mail om det reviderede projekt og spurgte blandt andet om det reviderede projekt til et stuehus på 250 m² krævede dispensation fra kendelsen om fredning af Gudsø vig, da stuehuset må være 250 m² uden landzonetilladelse, og da projektet derfor kun kræver godkendelse af husets udformning. Kirsten Sandager bad i øvrigt nævnet oplyse, om det nye projekt samlet kunne godkendes.

Kirsten Sandager har i øvrigt bemærket i mailen, at Naturstyrelsen har sagt, at ”de vil godkende, hvis de får sagen igen...”

Fredningsnævnet anmodede den 6. august 2014 Naturstyrelsen, der er teknisk rådgiver for nævnet, om en udtalelse og sendte samme dag sagen i høring med høringsfrist den 20. august 2014.

Kolding Kommune anmodede den 21. august 2014 fredningsnævnet om forlængelse af høringsfristen med svarfrist i ”indeværende uge”, selvom høringsfristen officielt var overskredet.

Naturstyrelsen oplyste i mail af 22. august 2014, at styrelsen skal behandle sagen i relation til strandbeskyttelseslinjen og tilføjede, at styrelsen muligvis havde væsentlige bemærkninger til det ansøgte bruttoetageareal.

Naturstyrelsen rettede i brev af 5. september 2014 henvendelse til Kolding Kommune om stuehusets areal.

Naturstyrelsen har anført i brevet blandt andet:

”...

Ansøgningen

Af det reviderede projekt fremgår det, at der ansøges om

- stuehus med boligareal på 250 m²
- carport + redskabsskur: 37,8 m²
- landbrugsbygning: 162,3 m²

Beregning af bruttoetageareal

Naturstyrelsen har vurderet det fremsendte tegningsmateriale i forhold til Natur og Miljøklagenævnets ... afgørelse af 23. juni 2014.

NMKN henviser til, at erhvervmæssigt nødvendige landbrugsbygninger må fortolkes i overensstemmelse med planlovens § 36 og naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 4, nr. 7. Herefter betragtes et stuehus på en landbrugsejendom, hvis bruttoetageareal ikke overstiger 250 m² mere end uvæsentligt, som erhvervmæssigt nødvendigt.

NMKN henviser desuden til bygningsreglementet vedr. de åbne overdækkede arealer, og oplyser, at kun den del der overstiger 35 m² medregnes i etagearealet.

Naturstyrelsens beregning af revideret projekt:

- Areal under tag. $10,56 \text{ m} * 34,79 \text{ m} = 367 \text{ m}^2$
- Stuehusets areal : 235 m^2
- Samlet overdækket areal: $367 \text{ m}^2 - 235 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$
- Overdækkede arealer (gavle): $2 * 25 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2$
- Overdækkede arealer langs husets facader: $132 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 82 \text{ m}^2$
- Fremtidigt bruttoetageareal: $367 \text{ m}^2 - 35 \text{ m}^2 = 332 \text{ m}^2$

Naturstyrelsen anmoder om at Kolding Kommune, som byggesags myndighed, vurderer beregningen, da den vil være retningsgivende for Naturstyrelsens sagsbehandling i forhold til strandbeskyttelseslinjen ligesom fredningsnævnet formodentlig vil lægge beregningen til grund for sin behandling af det reviderede projekt.

Såfremt stuehuset har et areal der overstiger 250 m^2 mere end uvæsentligt vil det kræve en dispensation jf. naturbeskyttelseslovens § 15...”

I en mail af 11. september 2014 til Naturstyrelsen har arkitekt Morten Røjel på baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets begrundelse om beregningen af overdækkede arealer henvist til et link til Energistyrelsens hjemmeside, hvoraf fremgår:

”Tagudhæng medregnes ikke til etagearealet. Hvor et tagudhæng imidlertid anvendes, eller kan anvendes som en åben overdækning, medregnes arealet som åben overdækning.

Det skal bemærkes, at åbne overdækninger kan ”fradrages” ved beregning af bebyggelsens etageareal, se nærmere BR 10, B. 1.1.3, stk. 4”

Arkitekt Morten Røjel anfører herefter.

”Natur- og Miljøklagenævnet støtter det synspunkt at tagudhæng der dels har til opgave at beskytte facademuren og at give skygge og dermed forhindre bygningen i at overophede om sommeren, ikke betragtes som at kunne ”anvendes” og derfor har fratrukket disse arealer i beregningen...

Dette er særligt vigtigt for lavenergibyggeri klasse 2015 der ellers skal bruge energi til nedkøling af huset i sommerhalvåret.

Er der tvivl om beregningsmetoden kan der tages kontakt til Natur- og Miljøklagenævnet...”

Kolding Kommune besvarede herefter i brev af 24. september 2014 Naturstyrelsens anmodning om kommunens vurdering af stuehusets bruttoetageareal. I brevet skriver Kolding kommune blandt andet:

”...

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1010 af 24. oktober 2012 bilag 1 fremgår det, at det bebyggede areal udgøres af stueetagens areal. Ydermere er det ikke oplyst at åbne overdækninger indgår i bygningens bebyggede areal.

Af Erhvervs- og boligstyrelsens publikation, BBR-instruks af 2. september 2003 om retningslinier for føring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) fremgår følgende af afsnit 5.1. 1 a) Bebygget areal:

”Arealet af åbne, overdækkede terrasser, åbne altaner og åbne indgangs partier medregnes ikke i det bebyggede areal.”

Af vedlagte tegning nr. 1 er arealer til beregning af henholdsvis bolig og overdækning angivet.

Boligareal: 235 m^2

Åben overdækning: 132 m²

I henhold til ovenstående definition af bebygget areal vurderes nedenstående af Kolding Kommune:

Bruttoetageareal: 235 m²

Areal til vurdering af bebyggelsesprocent: 367 m² - 35 m² = 332 m².

Vurdering af Naturstyrelsen beregning

Kolding Kommune vurderer på ovenstående baggrund, at Naturstyrelsens arealberegning ikke er korrekt.

Bruttoarealet beregnes til 235 m² imens det overdækkede areal er beregnet til 132 m². Et overdækket areal der overstiger 50 m² kræver en byggetilladelse jævnfør bygningsreglement BR10 kapitel 1.3.1 stk. 1, nr. 2. På denne baggrund vurderes det overdækkede areal at skulle behandles efter planlovens § 36....”

Det fremgår af det bilag, der er vedhæftet kommunens brev, at kommunen har beregnet overdækningen således.

Boligen: 30,05 meter x 7,81 meter = 235 m².

Overdækningen: (34,79 meter x 10,56 meter) – (30,05 meter x 7,81 meter) = 132 m².

Naturstyrelsen har i brev af 23. oktober 2014 besvaret fredningsnævnets anmodning om teknisk bistand. Styrelsen anfører i brevet blandt andet:

”...

Ansøgningen

Af det reviderede projekt fremgår det, at der ansøges om

- stuehus med boligareal på 250 m²
- carport + redskabsskur: 37,8 m²
- landbrugsbygning: 162,3 m²

Øvrige bemærkninger

Naturstyrelsen har vurderet det fremsendte tegningsmateriale i forhold til Natur og Miljøklagenævnets ... afgørelse af 23. juni 2014.

NMKN henviser til, at erhvervmæssigt nødvendige landbrugsbygninger må fortolkes i overensstemmelse med planlovens § 36 og naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 4, nr. 7. Herefter betragtes et stuehus på en landbrugsejendom, hvis bruttoetageareal ikke overstiger 250 m² mere end uvæsentligt, som erhvervmæssigt nødvendigt.

I forbindelse med beregning af bruttoetagearealet skriver NMKN følgende:

Natur- og Miljøklagenævnet finder, at byggelovens regler må finde anvendelse ved beregningen af et stuehus bruttoetageareal, såvel i relation til de ovenstående bestemmelser som i relation til en fredning.

Det fremgår af bygningsreglementet, at for åbne overdækkede arealer, herunder åbne overdækkede terrasser medregnes – for så vidt angår fritliggende enfamiliehuse – kun den del af arealet, der overstiger 35 m² i etagearealet. Det fremgår af Energistyrelsens hjemmeside, at tagudhæng ikke medregnes i etagearealet. Hvor et tagudhæng imidlertid anvendes, eller kan anvendes som en åben overdækning, medregnes arealet som en åben overdækning.

Stuehusets bruttoetageareal vil allerede på grund af de overdækkede terrasser i husets gavle være på ca. 316 m² og overstiger dermed 250 m² mere end uvæsentligt.

Det er Naturstyrelsens vurdering, at NMKN ikke har medregnet de overdækkede arealer langs husets facader ud fra en betragtning af, at allerede de overdækkede terrasser ud for gavlene (87,6 m²) betød, at husets etageareal oversteg 250 m² mere end væsentligt.

I det reviderede projekt indgår et samlet overdækket areal på 132 m², hvoraf de 50 m² er overdækninger ud for gavlene. Tagudhæng/overdækninger langs husets facade i det reviderede projekt udgør et areal på samlet 82 m².

Naturstyrelsen har ved brev af 5. september 2014 anmodet Kolding Kommune om at vurdere en beregning af bruttoetagearealet.

Bygherres arkitekt har d. 12. september fremsendt en redegørelse til Naturstyrelsen. Denne vedlægges til orientering.

Kolding Kommune har ved brev af 24. september 2014 vurderet boligarealet til 235 m² og det areal der vil blive anvendt til beregning af bebyggelsesprocenten til 332 m² (etagearealet).

Ifølge bygningsreglementet er det etagearealet, som indgår ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Naturstyrelsen lægger herefter til grund, at etagearealet af bygningen udgør 332 m².

Dette areal må herefter sammenholdes med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse..."

Naturstyrelsen har i en mail modtaget den 23. januar 2015 oplyst supplerende:

"...

Som tidligere omtalt må Naturstyrelsen desværre melde forfald til besigtigelsen i morgen.

I forbindelse med Naturstyrelsens vurdering af sager inden for strandbeskyttelseslinjen medregnes overdækkede arealer i det samlede bygningsareal, idet vurderingen af et byggeri drejer sig om byggeriets samlede landskabelige påvirkning.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 15 (strandbeskyttelseslinjen) må der ikke opføre ny bebyggelse inden for strandbeskyttelseszonen. Overdækkede arealer sidestilles med ny bebyggelse, og medtages i beregningen af bygningsarealet.

Det vil således være bygningens samlede areal (inkl. overdækkede arealer) på 367m², som vil blive holdt op mod den øvre grænse på 250 m², der efter sædvanlig praksis kan forventes meddelt dispensation til, når der er tale om et stuehus på en landbrugsejendom."

Fredningsnævnets behandling af sagen

Fredningsnævnet har under mødet den 23. januar 2015 besigtiget Kirsten Sandagers ejendom.

Kirsten Sandager, arkitekt Morten Røjel, advokat Ole de Fønss, byggesagsbehandler Dorthe Bøge Christensen, Kolding Kommune, samt lokalkomiteemedlemmerne i Danmarks Naturfredningsforening Kristian Gøttig og Esben Christoffersen deltog i besigtigelsen.

Der er anført følgende om besigtigelsen i fredningsnævnets forhandlingsprotokol:

”...

Fredningsnævnets formand konstaterede, at der er sket korrekt indkaldelse til nævnets møde og oplyste, at Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen om Kirsten Sandagers oprindelige projekt, at Natur- og Miljøklagenævnet har stadfæstet fredningsnævnets afslag om dispensation til at opføre det stuehus, der er beskrevet i det oprindelige projekt, på ejendommen, at Natur- og Miljøklagenævnet har hjemvist sagen til fornyet behandling vedrørende driftsbygningen, og at arkitekt Morten Røjel den 3. juli 2014 har sendt fredningsnævnet en ansøgning på Kirsten Sandagers vegne med et revideret projekt til et stuehus, som Kirsten Sandager ønsker at opføre på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang.

Arkitekt Morten Røjel præsenterede det reviderede projekt til stuehuset og bemærkede, at han ved udformningen af huset har taget udgangspunkt i efterkrigstidens landbrugsbygninger. Han har flyttet stuehuset og driftsbygningen længere tilbage på grunden og placeret bygningerne i terrænet under hensyn til koterne. Han har markeret bygningernes placering på grunden og tilkørselsvejen på et luftfoto, hvor koterne tillige er vist. Tilkørselsvejen skal anlægges som et ”S” op mod bygningerne for at give et harmonisk vejforløb.

Arkitekt Morten Røjel viste nævnet luftfotoet og oplyste, at de landbrugsbygninger, der oprindeligt lå på grunden, er markeret med et rødt felt på luftfotoet. De nye bygninger skal opføres ca. 20 meter længere oppe ad skrænten i forhold til de oprindelige bygninger og bag det markante asketræ, der ses på luftfotoet. Træet skal bevares. I forbindelse med byggeriet skal der foretages terrænændringer dér, hvor tilkørselsvejen skal anlægges, og dér hvor stuehuset og driftsbygningen skal opføres. På grund af jordbundsforholdene kan der ikke fyldes sand på skrænten. Det er derfor nødvendigt at fjerne en del jord fra byggefeltet for at komme ned til fast bund og opbygge et plateau. Den overskydende jord skal deponeres på skrænten mellem bygningerne og Gudsø Vig. Garagen skal indbygges i skrænten bag stuehuset og vil derfor ikke være synlig, bortset fra portåbningen. Selvom beboelseshuset og driftsbygningen skal opføres længere oppe ad skrænten end de oprindelige bygninger, vil ingen af bygningerne være synlige fra landevejen, fordi de vil være skjult under skrænten, og fordi bygningshøjden er lavere end 5 meter. Da koterne, som er anført på luftfotoet, er baseret på luftmålinger, kan koterne variere +/- 1,5 meter. Det kan ikke udelukkes, at bygningerne kan eller skal opføres længere oppe ad skrænten end markeret på luftfotoet for at begrænse jordarbejdet. Som følge heraf og på grund af afgravningen af terrænet kan de endelige koter ikke oplyses, før byggeriet sættes i gang. De mål, der er anført på tegningerne til stuehuset, garagen og driftsbygningen, er de endelige mål. Driftsbygningen skal ligge lavere end beboelseshuset og muligvis drejes, så den følger terrænet.

Fredningsnævnets formand konstaterede, at den endelige placering af bygningerne ikke er afklaret. Kirsten Sandager skal derfor ansøge fredningsnævnet om godkendelse af den endelige placering af bygningerne.

Der var enighed om, at fredningsnævnet derfor alene skal tage stilling til, om der kan dispenseres til stuehuset og garagen, og om tegningerne til driftsbygningen kan godkendes.

Kirsten Sandager bemærkede, at det projekt, som arkitekt Røjel har udarbejdet, er baseret på beregningerne i Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.

Christian Gøttig afleverede et brev med Danmarks Naturfredningsforenings bemærkninger til ansøgningen fra Kirsten Sandager og oplyste, at Danmarks Naturfredningsforening protesterer mod ansøgningen, fordi det vil stride mod fredningsbestemmelserne at dispensere til et så stort byggeri.

Byggesagsbehandler Dorthe Bøge Christensen oplyste, at Kolding Kommune har foretaget en beregning af stuehusets areal; beregningen er baseret på afsnit 5.1.1.a i BBR-instruksen af 2. september 2003 om retningslinjer for føring af BBR-registeret. Beregningen fremgår af Kolding kommunes brev af 24. september 2014 til Naturstyrelsen.

Arkitekt Morten Røjel bemærkede, at huset er projekteret som et lavenergihus, hvor væggene er kraftigere end i et traditionelt hus, og udhænget går længere ud over ydermurene. Det samlede bebyggede areal vil derfor være større end det tilsvarende areal til et traditionelt hus. Den gældende lovgivning på naturbeskyttelsesområdet er ikke gearret til at håndtere byggerier som det, Kirsten Sandager vil opføre på sin grund...”

Danmarks Naturfredningsforening har i det brev, foreningens repræsentanter afleverede under besigtigelsen, anført blandt andet, at en dispensation

”vil stride imod intentionerne i fredningsbestemmelserne, især fordi bygningen vil være stor i det fredede kystnære landskab (Bebyggelsens længde bliver 42 m med et totalt tagareal på 445 m²) Og en dispensation vil skabe præcedens i lignende fredningssager...

2. Naturbeskyttelsesloven § 15: strandbeskyttelseslinjen

Ejendommen påtænkes opført indenfor strandbeskyttelseslinjen:

DN-Kolding vurderer ikke der er grundlag for at dispensere fra reglerne...

3. Naturbeskyttelseslovens § 15 pkt. 7 Byggeri:

Og der er tale om en overudnyttelse af reglen om ”en nødvendig landbrugsbygning jf. planlovens § 36”.

Arealet overskrides med $(332 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2) = 82 \text{ m}^2$.

Dette bør også relateres til fredningsbestemmelserne”.

Fredningsnævnets begrundelse og afgørelse

Fredningsnævnet består under behandlingen af denne sag af formanden, retspræsident Vagn Kastbjerg, det ministerudpegede medlem Flemming Davidsen og suppleanten for det kommunaltudpegede medlem Jens Bloch.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan Fredningsnævnet dispensere fra bestemmelserne i en fredning, når det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1, og helt eller delvis ophævelse af en fredning kan, jf. stk. 5, kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredninger.

Fredningen er en status quo fredning, der skal sikre udsigten over Gudsø Vig med den tilføjelse, at der kun må opføres én enkelt ejendom på matr. nr. 18 a Eltang, og at tegningerne til denne ejendom skal godkendes af fredningsnævnet.

Kirsten Sandager har udarbejdet et revideret projekt til et beboelseshus på ejendommen matr. nr. 18 d Eltang, der er udstykket fra ejendommen matr. nr. 18 a smst.

Stuehusets areal er ifølge tegningerne 235 m², hvortil kommer de overdækkede arealer ved gavlene og husets langsider på 132 m².

Stuehuset, driftsbygningen og garagen skal opføres på arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Hverken naturbeskyttelseslovens regler i kapitel 6 eller Overfredningsnævnets kendelse om fredningen af arealerne ved Gudsø Vig indeholder generelle eller konkrete bestemmelser om grænser for størrelsen af byggerier på fredede arealer.

Fredningsnævnet skal derfor vurdere, om der konkret kan ske godkendelse af tegningerne til de 3 bygninger, herunder bygningernes størrelse.

Fredningsnævnet finder, at de åbne overdækkede terrasser skal indgå i vurderingen af stuehusets størrelse, fordi terrasserne er en integreret del af huset, selvom åbne overdækkede terrasser ifølge byggelovgivningen ikke medregnes i et bebygget areal, fordi fredningsnævnet vurderer størrelsen af den samlede bygningsmasse og den visuelle opfattelse af bygningsmassen og dennes dominans i landskabet ud fra andre hensyn end dem, der skal varetages gennem plan- og byggelovgivningen.

I betragtning af, at stuehuset skal opføres i et landskab, der dels er omfattet af en fredningskendelse, dels i et særligt beskyttet område på grund af strandbeskyttelseslinjen, er det fredningsnævnet vurdering, at stuehuset i højere grad skal tilpasses landskabet end et beboelseshus, som skal opføres i et område uden tilsvarende bindinger.

Stuehuset skal opføres som erstatning for et stuehus, der var på ejendommen indtil 2003.

Det fremgår af afgørelsen, der er offentliggjort i tidsskriftet Miljøretlige Afgørelser og Domme – MAD – 2007, side 319, at der tillades genopførelse af bygninger, der er gået til efter hændelige begivenheder, hvis der ansøges herom inden rimelig tid efter begivenheden, dog at der normalt alene meddeles tilladelse til opførelse af en bebyggelse med omtrent samme placering, størrelse, anvendelse og karakter som den ødelagte bebyggelse.

På denne baggrund finder fredningsnævnet, at nævnet ikke kan godkende hverken stuehusets størrelse og tegningerne til stuehuset.

Fredningsnævnet har ingen bemærkninger til driftsbygningens og garagens udformning og størrelse.

Fredningsnævnet godkender derfor tegningerne til disse bygninger med bemærkning om, at fredningsnævnet, jf. drøftelserne under besigtigelsen, ikke har taget stilling til disse bygningers placering, men afventer en ansøgning om placeringen.

Klagevejledning ved afgørelse om dispensation:

Der kan inden 4 uger efter den dag, denne afgørelse er meddelt, klages til Natur- og Miljøklagenævnet over afgørelsen. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Borgere, virksomheder, myndigheder og organisationer skal indsende klagen til Natur- og Miljøklagenævnets Klageportal via borger.dk eller virk.dk.

Der er et direkte link til borger.dk og virk.dk via forsiden på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb.

En klage skal være tilgængelig for førsteinstansen i Klageportalen senest kl. 23:59 på den dag, hvor klagefristen udløber. Det indebærer, at klager har godkendt og betalt gebyr/bestilt faktura i Klageportalen.

Klageren skal oplyse sit CPR-nummer eller CVR-nummer.

Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside indeholder information om beregning af klagefrister i de tilfælde, hvor en klager anmoder om at blive undtaget fra brug af Klageportalen.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- Adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond,
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager, indbetaler et gebyr på 500 kr.

Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Tilladelsen må i henhold til naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, ikke udnyttes før klagefristen er udløbet, eller behandling af en eventuel klage måtte være afsluttet.

Det følger endvidere af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 66, stk. 2, at tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er givet.

Såfremt projektets gennemførelse kræver tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, skal ansøgerne rette henvendelse til den myndighed, der administrerer tilladelser eller dispensationer i henhold til denne lovgivning.

Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig del
Kolding, den 6. februar 2015

Vagn Kastbjerg,
Formand

Afgørelsen er sendt til:

Flemming Davidsen

Jens Bloch

Kolding kommune, Teknisk Forvaltning, pr. mail til kommunen@kolding.dk

Naturstyrelsen nst@nst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, pr. mail til dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomite v/ Christian Gøttig, pr. mail til cg-biler@world-online.dk

Friluftsrådet, Scaniagade 13, 2450 København SV, pr. mail fr@friluftsradet.dk

Friluftsrådet c/o Lone Høgholt, trekantomraadet@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, pr. mail natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening Kolding, kolding@dof.dk

Morten Røjel morten@roejel.com

Kirsten Sandager kis_sandager@hotmail.com



NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

23. september 2015 · J.nr.: NMK-522-00285 · KlageID: 68524 · Ref.: LTP-NMKN

AFGØRELSE **i sag om et stuehus i Kolding Kommune**

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

Natur- og Miljøklagenævnet ændrer Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig dels afslag af 6. februar 2015 på ansøgning om dispensation til opførelse af et nyt stuehus på ejendommen matr.nr. 18d og 6g Eltang by, Eltang til en dispensation, idet fredningsnævnet skal godkende stuehusets nærmere placering på ejendommen.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet senest 3 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet¹. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende, jf. § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 5 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet med senere ændringer

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Det er i klagen navnlig anført, at det foreliggende projekt er reduceret i forhold til det tidligere - både længde- og tagflademæssigt med ca. 17,5 % til henholdsvis 34,8 m og 367 m². Begge mål er inkl. tagudhæng. Ekskl. tagudhæng er målene hhv. 30 m og 235 m².

Reduktionen i længden er bl.a. sket ved, at gavlhængene er blevet halveret i forhold til det tidligere projekt.

Sagens oplysninger

Sagens forhistorie

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede den 23. juni 2014 fredningsnævnets afslag af 1. juli 2013 på ansøgning om dispensation fra fredningen til opførelse af et stuehus i et plan med et boligareal på ca. 264 m² på den omhandlede ejendom.

Nævnet ophævede fredningsnævnets afgørelse om, at den ansøgte driftsbygning på 163 m² krævede dispensation fra fredningen, og hjemviste sagen til fornyet behandling med henblik på fredningsnævnets godkendelse af bygningens nærmere udformning og placering.

Nævnet tillod opførelse af den ansøgte 38 m² store garagebygning, idet spørgsmålet om bygningens nærmere udformning afventede et samlet revideret byggeprojekt.

Stuehuset var projekteret som et lavenergihus, idet kommunen havde stillet krav om, at nye boliger i landzone skulle opføres som lavenergihuse. Husets facadelængde var på 33,83 meter. Taget skulle forlænges udover gavlene, således at der i hver af husets ender var et overdækket areal. Stuehusets samlede længde var 42,16 meter. Bredden var 7,81 meter, men da taget skulle føres ud over mureværket i husets facader var bredden 10,56 meter. Tagfladen ville dække et areal på 445 m². Det blev under sagen oplyst, at de overdækkede terrasser i hver af husets gavle var på 43,8 m² eller i alt 87,6 m², og at tagudhænget langs den sydlige facade var 1,7 meter bredt.

Bebyggelsen skulle erstatte en tidligere landbrugsbebyggelse på ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet udtalte, at fredningsbestemmelsen om erhvervsmæssigt nødvendige landbrugsbygninger må fortolkes i overensstemmelse med planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, og naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 4, nr. 7. Herefter betragtes et stuehus på en landbrugsejendom, hvis bruttoetageareal ikke oversiger 250 m² mere end uvæsentligt, som erhvervsmæssig nødvendigt.

Nævnet udtalte endvidere, at byggelovens regler finder anvendelse ved beregningen af et stuehus bruttoetageareal, såvel i relation til de ovenstående bestemmelser som i relation til en fredning.

Ifølge bygningsreglementet medregnes for åbne overdækkede arealer, herunder åbne overdækkede terrasser - for så vidt angår fritliggende enfamiliehuse - kun den del af arealet, der overstiger 35 m² i etagearealet. Det fremgår af Energistyrelsens hjemmeside, at tagudhæng ikke medregnes i etagearealet. Hvor et tagudhæng imidlertid anvendes, eller kan anvendes som en åben overdækning, medregnes arealet som en åben overdækning.

Nævnet udtalte herefter, at stuehusets bruttoetageareal allerede på grund af de overdækkede terrasser i husets gavle ville være på ca. 316 m² og dermed overstige 250 m² mere end uvæsentligt.

Nævnet fandt på den baggrund ikke, at det ansøgte stuehus kunne betragtes som erhvervsmæssig nødvendigt for ejendommens landbrugsmæssige drift. Opførelse af stuehuset krævede derfor dispensation fra fredningen.

Nævnet (flertalsafgørelse) fandt, at et stuehus med en samlet længde på ca. 42 meter incl. de overdækkede arealer i gavlene og med en tagflade på ca. 445 m² vil være stort og dominerende i det fredede kystnære landskab.

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede herefter fredningsnævnets afslag.

Den foreliggende sag

Der er nu ansøgt om dispensation til et revideret projekt for stuehuset. Det skal fortsat opføres som et længehus – nu med et boligareal på 235 m² og med en samlet facadelængde på 30,05 meter. I hver af gavlene vil der være et overdækket areal på 25 m². Den samlede facadelængde vil herefter være 34,79 meter. Husets bredde vil være uændret - 7,81 meter, men da taget går ud over murværket i husets facader vil bredden ligeledes være uændret 10,56 meter. Overdækningerne i gavlene udgør samlet 50 m² og tagudhængene 82 m². Overdækningerne udgør således i alt 132 m². Det samlede areal under tag er herefter 367 m².

Ansøger har anført, at når der for de åbne overdækkede areal i husets gavle (på 50 m²) i henhold til bygningsreglementets regler om beregning af etagearealet fratrækkes 35 m², vil husets bruttoetageareal udgøre 235 m² plus 15 m² eller i alt 250 m². Det er derfor ansøgers opfattelse, at det ansøgte ikke kræver dispensation fra fredningen.

Det fremgår af ansøgningen, at stuehuset er projekteret som et lavenergihus. Ifølge ansøger bliver det i det nye bygningsreglement, der forventes at træde i løbet af 2015, et krav, at stuehuset opføres som et lavenergihus, hvor det maksimale tilladte energiforbrug er på 8.050 kwh/år. Det ansøgte stuehus energiforbrug er beregnet til 6.862 kwh/år.

Huset er projekteret til at modtage så meget energi fra solen som muligt i vinterhalvåret ved at placere vinduerne mod øst, syd og vest. Ved at forsyne taget med større tagudhæng på de tre sider forhindres overtemperatur om sommeren. Tagudhænget skal således kunne skærme hele bygningen for solen om sommeren og tillade solen at skinne ind i vinterhalvåret, hvilket giver det beregnede energiforbrug på 6.862 kwh/år. Tagudhænget er dimensioneret til at skygge for solen, når den når op i en vis højde, således at der fra ca. kl. 9 til 16 midt på sommeren opnås næsten fuld skygge på husets øst-, syd- og vestfacader. Tagudhænget skal således medvirke til at undgå mekanisk køling af huset om sommeren. Uden tagudhæng vil bygningen opvarmes væsentligt gennem vinduerne svarende til et energiforbrug til nedkøling på op til ca. 10.000 kwh/år.

Opføres bygningen uden tagudhæng vil det samlede energiforbrug stige med ca. 10.000 kwh/år til 16.900 kwh/år og dermed oversige de tilladte 8.050 kwh/år.

Ansøger har oplyst, at der på Energistyrelsens hjemmeside er links til forskellige rapporter om undersøgelser af indeklimaet i eksisterende lavenergi boliger, hvor det tydeligt fremgår, at overtemperatur er et stort problem i huse uden tagudhæng.

Det fremgår endvidere af ansøgningen, at der for så vidt angår materialevalget - som i det tidligere projekt - er taget udgangspunkt i efterkrigstidens landbrugsbygningers design, hvor fibercementpladen, tagpladen og det lidt fladere saddeltag afløste bindingsværket og stråtaget.

De valgte materialer har en mørk farvesætning, der på afstand får bygningen til at "forsvinde" i modsætning til et hvidkalket hus. Det har også været et ønske, at få garagen til at "forsvinde", og den er derfor bygget ind i skrænten bag stuehuset, så kun garageporten er synlig.

Som tagdækning er valgt den galvaniserede pandeplade, som patinerer i farven mat grå, og til facaden er valgt en gennemfarvet fibercementplade, der fremstår mat sortgrå. Vinduesrammerne farvesættes, så de passer til fibercementpladernes sortgrå farve. Taget på garagen bliver ikke synligt, men fremstår som græstørv.

Ansøger har anført, at huset ikke vil være synligt fra landevejen på grund af det skrånende terræn.

Fredningsnævnet har anmodet Naturstyrelsen om teknisk bistand vedrørende det ansøgte projekt.

Naturstyrelsen har overfor fredningsnævnet bl.a. henvist til Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i den tidligere sag, hvor nævnet anførte, at "stuehusets bruttoetageareal allerede på grund af de overdækkede terrasser i husets gavle ville være på ca. 316 m² og dermed overstige 250 m² mere end uvæsentligt."

Det er Naturstyrelsens vurdering, at Natur- og Miljøklagenævnet ikke da havde medregnet de overdækkede arealer langs husets facader ud fra den betragtning, at allerede de overdækkede arealer ud for gavlene betød, at husets etageareal oversteg 250 m² mere end uvæsentligt.

I det reviderede projekt indgår et samlet overdækket areal på 132 m², hvoraf de 50 m² er overdækninger ud for gavlene. Tagudhæng/overdækninger langs husets facade udgør et areal på samlet 82 m².

Kolding Kommune har på baggrund af en forespørgsel fra Naturstyrelsen vurderet boligarealet til 235 m², og det areal, der vil blive anvendt til beregning af bebyggelsesprocenten (etagearealet), til 332 m² (367 m² - 35 m²).

Ifølge bygningsreglementet er det etagearealet, der indgår ved beregningen af bebyggelsesprocenten.

Naturstyrelsen anførte endvidere, at styrelsens behandling efter naturbeskyttelseslovens § 15 afventer fredningsnævnets afgørelse i den foreliggende sag.

Styrelsen har endvidere overfor fredningsnævnet bemærket, at overdækkede arealer medregnes i det samlede bygningsareal i forbindelse med Naturstyrelsens vurdering af sager inden for strandbeskyttelseslinjen, idet vurderingen af et byggeri drejer sig om byggeriets samlede landskabelige vurdering.

Ansøger har hertil anført, at det reviderede projekt er udarbejdet med udgangspunkt i Natur- og Miljøklagenævnets tidligere afgørelse om, at byggelovens regler må finde anvendelse ved beregningen af stuehusets bruttoetageareal - også i relation til fredningens bestemmelser.

Det er ansøgers opfattelse, at nævnet i denne afgørelse har støttet det synspunkt, at tagudhæng, der har til opgave at beskytte facademuren og give skygge og dermed forhindre bygningen i at overophede om sommeren, ikke betragtes som at kunne "anvendes", og nævnet har derfor fratrukket disse arealer i beregningen.

Tagudhæng er særligt vigtigt for lavenergibyggeri i klasse 2015, der ellers skal bruge energi til nedkøling af husene i sommerhalvåret.

Fredningsnævnet har foretaget besigtigelse.

Ansøger fremviste et luftfoto, der bl.a. viste placeringen af det samlede byggeri – stuehus, garage og driftsbygning. Ansøger oplyste, at der i forbindelse med byggeriet skal foretages terrænændringer, der hvor tilkørselsvejen skal anlægges, og der hvor stuehuset skal opføres. På grund af jordbundsforholdene kan der ikke fyldes sand på skrænten. Det er derfor nødvendigt at fjerne en del jord fra byggefeltet for at komme ned til fast bund og opbygge et plateau. Den overskydende jord vil blive deponeret på skrænten mellem bygningerne og Gudsø Vig. Bygningen vil ikke være synlig fra landevejen, fordi den vil være skjult under skrænten, og fordi bygningshøjden er under 5 meter.

Ansøger oplyste, at det ikke kan udelukkes, at bygningerne kan eller skal opføres længere oppe af skrænten end markeret på luftfotoet for at begrænse jordarbejdet. På den baggrund kan de endelige koter ikke oplyses før byggeriet sættes i gang.

Fredningsnævnets formand konstaterede på den baggrund, at den endelige placering af bygningerne ikke er afklaret, hvorfor der skal ansøges om godkendelse af den endelige placering.

Der var herefter enighed om, at fredningsnævnet alene skal tage stilling til, om der kan dispenseres til garagen og stuehuset, og om tegningerne til driftsbygningen kan godkendes.

Fredningsnævnet har i afgørelsen bemærket, at stuehusets areal er på 235 m², hvortil kommer de overdækkede arealer ved gavlene og husets langsider på 132 m².

Fredningsnævnet har endvidere anført, at hverken naturbeskyttelseslovens regler i kapitel 6 eller fredningskendelsen indeholder generelle eller konkrete bestemmelser om grænser for størrelsen af byggerier på fredede arealer.

Fredningsnævnet skal derfor vurdere, om der konkret kan ske godkendelse af tegningerne til de tre bygninger, herunder bygningernes størrelse.

Fredningsnævnet finder, at de åbne overdækkede terrasser skal indgå i vurderingen af stuehusets størrelse, fordi terrasserne er en integreret del af huset, selv om åbne overdækkede terrasser ifølge byggelovgivningen ikke medregnes i et bebygget areal. Fredningsnævnet begrundede dette med, at nævnet vurderer størrelsen af den samlede bygningsmasse og dennes dominans i landskabet ud fra andre hensyn end dem, der skal varetages gennem plan- og byggelovgivningen.

I betragtning af at stuehuset skal opføres i et landskab, der dels er omfattet af en fredningskendelse, dels ligger i et særligt beskyttet område på grund af strandbeskyttelseslinjen, er det fredningsnævnets vurdering, at stuehuset i højere grad skal tilpasses landskabet end et beboelseshus, som skal opføres i et område uden tilsvarende bindinger.

Stuehuset skal opføres som erstatning for et stuehus, der var på ejendommen indtil 2003.

Det fremgår af afgørelsen i MAD - 2007 side 319, at der tillades genopførelse af bygninger, der er gået til efter hændelige begivenheder, hvis der ansøges herom i rimelig tid efter begivenheden, dog at der alene meddeles tilladelse til opførelse af en bebyggelse med omtrent samme placering, størrelse, anvendelse og karakter som den ødelagte bebyggelse.

På den baggrund finder fredningsnævnet ikke at kunne godkende hverken stuehusets størrelse eller tegningerne til stuehuset.

Fredningsnævnet har ingen bemærkninger til driftsbygningens og garagens udformning og størrelse. Fredningsnævnet godkender derfor tegningerne til disse bygninger med bemærkning om, at fredningsnævnet ikke har taget stilling til disse bygningers placering men afventer en ansøgning herom.

Det er i *klagen* anført, at det foreliggende projekt for stuehuset er reduceret i forhold til det tidligere - både længde- og tagflademæssigt med ca. 17,5 % til henholdsvis 34,8 m og 367 m². Begge mål er inkl. tagudhæng. Ekskl. tagudhæng er målene hhv. 30 m og 235 m².

Reduktionen i længden er bl.a. sket ved, at gavludhængene er blevet halveret i forhold til det tidligere projekt.

Da byggeriet skal ske efter reglerne om lavenergihuse, der træder i kraft den 1. juni 2015, er yderligere reduktion ikke mulig, jf. den til klagen vedlagte projektredegørelse.

Fredningsnævnet har til klagen bemærket, at det under nævnets votering blev drøftet, at der skal foretages væsentlige terrænændringer, såfremt stuehuset skal opføres på det sted, som er angivet i projektet, fordi der skal opføres et terrasseplan til huset. I forbindelse med etablering af adgangsvejen skal der også foretages afgravninger og terrænreguleringer på kystskrænten.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

I sagens behandling har deltaget 7 af Natur- og Miljøklagenævnets 10 medlemmer: Mikkel Schallemose (formand), Pelle Andersen-Harild, Leif Hermann, Henrik Høegh, Marianne Højgaard Pedersen, Jens Vibjerg og Henrik Waaben.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan fredningsnævnet meddele dispensation fra en foreslået eller fastsat fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål.

Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1, samt helt eller delvist ophævelse af en fredning kan, jf. stk. 5, kun ske efter reglerne om gennemførelse af fredningen.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 9. april 1954 om fredning af arealer mellem Kolding-Fredericia vejen og Gudsø Vig.

Der er tale om en udsigtsfredning. Det fremgår således af kendelsen, som er en stadfæstelse af Fredningsnævnet for Vejle amtsrådsreds' den 28. maj 1952 afsagte kendelse, at nævnet er enig i, at der fra landevejen ved Gudsø er en enestående udsigt over det meget smukke fjordlandskab, som med sine vige og bugter udgør et smukt helhedsbillede, og at denne udsigt bør bevares ved servitutpålæg om forbud mod fremtidig bebyggelse og mod beplantning, som kan virke udsigtshæmmende.

På det fredede areal må ingensinde opføres bebyggelse, skure, boder, master eller lignende indretninger, og der må ikke på arealerne foretages beplantning eller hegning, der rager mere end 0,80 m over landevejen. Eventuel tilstedeværende højere beplantning vil være at nedbringe til eller under nævnte højde. Arealet oprettholdes til almindelig landbrugsmæssig drift, og bygninger, som er nødvendige hertil, må kun opføres med godkendelse af nævnet.

Ejendommen er også omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelse om strandbeskyttelseslinjen.

Den tidligere landbrugsbebyggelse blev nedrevet i 2003. Der har siden da i flere omgange været ansøgt om og meddelt dispensation til at opføre en ny bebyggelse på ejendommen - senest i 2011. Den daværende ejer udnyttede ikke dispensationen og overdrog ejendommen til den nuværende ejer.

Jordbrugskommissionen har meddelt tilladelse til, at ansøgers landbrugsarealer på 20 ha på Rytter-skolevej 28 overføres til den i sagen omhandlede ejendom, idet beboelsen på Rytterskolevej 28, som ligger i byzone, frasælges. Ejendommen bliver herefter på ca. 32 ha.

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede den 23. juni 2014 fredningsnævnets afslag af 1. juli 2013 på ansøgning om dispensation fra fredningen til opførelse af et stuehus i et plan med et boligareal på ca. 264 m² på ejendommen. Stuehuset facadelængde var på 33,83 meter. Da taget var forlænget udover gavlene var stuehusets samlede længde på 42,16 meter. Bredden var 7,81 meter, men da taget skulle føres ud over murværket i husets facader var den samlede bredde på 10,56 meter. Tagfladen ville dække et areal på 445 m².

Der er nu ansøgt om tilladelse til at opføre et stuehus i et plan med et boligareal på ca. 235 m². Huset er projekteret som et lavenergihus klasse 2015.

Husets facadelængde er i forhold til det tidligere projekt reduceret fra 33,83 meter til 30,05 meter. Den samlede længde inkl. tagudhængene er reduceret fra 42,16 meter til 34,79 meter. De overdækkede arealer i gavlene er på samlet på 50 m². Bredden er uændret 7,81 meter, men da taget føres ud over murværket i husets facader er husets bredde som tidligere 10,56 meter. Tagfladen vil dække

et samlet areal på 367 m² mod tidligere 445 m². Tagudhængen langs stuehusets sydlige facade er uændret på 1,7 meter, langs den nordlige facade 1 meter.

Materialevalget er det samme, som det fredningsnævnet har godkendt for driftsbygningen - facader beklædt med fibercementplader og tag af galvaniserede pandeplader.

Fredningsbestemmelsen om erhvervsmæssigt nødvendige landbrugsbygninger må fortolkes i overensstemmelse med planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, og naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 4, nr. 7. Herefter betragtes et stuehus på en landbrugsejendom, hvis bruttoetageareal ikke oversiger 250 m² mere end uvæsentligt, som erhvervsmæssigt nødvendigt.

For så vidt angår beregningerne af bebyggelsers samlede bruttoetageareal gælder reglerne i bygningsreglementet, såvel i relation til de ovenstående bestemmelser som i relation til en fredning.

Det fremgår af bygningsreglement 2010 pkt. B.1.1.3. om beregning af etagearealet, at for garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet, der overstiger 35 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse. Ifølge vejledningsteksten anses overdækninger og overdækkede terrasser for åbne, når mindst én væg er helt eller delvis åben og ikke kan lukkes med vindue, dør, port eller lignende.

Det fremgår af Energistyrelsens hjemmeside, at tagudhæng ikke medregnes i etagearealet. Hvor et tagudhæng imidlertid anvendes, eller kan anvendes som en åben overdækning, medregnes arealet som en åben overdækning.

Ansøger finder ikke, at det ansøgte stuehus kræver dispensation fra fredningen, idet boligarealet er på 235 m² og de overdækkede arealer i gavlene er på 50 m². Når der fratrækkes 35 m², jf. bygningsreglementets regler er stuehusets bruttoetageareal herefter 250 m². Der er derfor tale om et erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri.

Natur- og Miljøklagenævnet fandt i den tidligere sag, at stuehusets bruttoetageareal allerede på grund af overdækningerne i husets gavle ville være på 316 m² og overskred dermed 250 m² mere end uvæsentligt, hvorfor det ansøgte krævede dispensation fra fredningen.

Nævnet fandt derfor ikke da anledning til at forholde sig til, hvorvidt tagudhængene på henholdsvis 1 meter mod nord (på 32 m²) og 1,7 meter mod syd (på 50 m²) skulle indgå i beregningen.

Natur- og Miljøklagenævnet finder, at tagudhængen mod syd - uanset dets formål i energimæssige henseende - vil kunne benyttes som en åben overdækning/terrace.

Nævnet finder derfor, at dette areal skal indgå i beregningen af stuehusets bruttoetageareal. Bruttoetagearealet bliver herefter 250 m² (boligareal på 235 m² plus overdækninger i gavlene på 50 m² minus 35 m² i henhold til bygningsreglementet) plus 50 m² tagudhæng - i alt 300 m² - og overstiger dermed 250 m² mere end uvæsentligt. Det ansøgte stuehus kan derfor ikke betragtes som erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for ejendommens landbrugsmæssige drift og kræver således dispensation fra fredningen.

Den ansøgte samlede bebyggelse (stuehus, driftsbygning og garagebygning) skal erstatte den tidligere bebyggelse på ejendommen, som var på i alt 626 m², herunder et stuehus med et boligareal på 290 m² og vil blive placeret i en afstand af ca. 18 meter fra det tidligere byggeri.

Der vil efter praksis som udgangspunkt blive meddelt tilladelse til genopførelse af bebyggelse med nogenlunde samme beliggenhed, størrelse og karakter som den eksisterende.

Natur- og Miljøklagenævnet finder efter en samlet vurdering, at der bør meddeles dispensation til det foreliggende projekt.

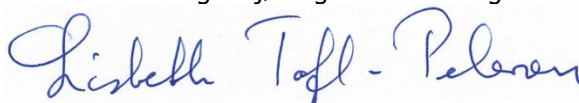
Nævnet lægger herved vægt på, at selve boligarealet er mindre end boligarealet i det tidligere stuehus, og at den samlede bebyggelse (stuehus, driftsbygning og garage) er på 568 m² mod den tidligere bebyggelse på 626 m².

Nævnet tillægger det endvidere vægt, at stuehuset på grund af højden og terrænforholdene i området ikke berører udsigten fra landevejen over Gudsø Vig.

Nævnet finder også, at der må lægges en vis vægt på, at huset opføres som lavenergiklasse 2015 hus, og at tagudhængets udformning skal være med til at sikre, at bygningsreglementets krav til det maksimalt tilladte energiforbrug opfyldes.

Herefter ændres Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig dels afslag på ansøgning om dispensation til opførelse af et nyt stuehus på ejendommen til en dispensation. Fredningsnævnet skal godkende stuehusets nærmere placering på ejendommen.

På Natur- og Miljøklagenævnets vegne



Lisbeth Toft-Petersen
fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Advokat Ole de Fønss, j.nr. 9308-6449, oledefoenss@gmail.com

Kirsten Sandager, kis_sandager@hotmail.com

Kolding Kommune, kommunen@kolding.dk

Naturstyrelsen, j.nr. NST-4112-02525, nst@nst.dk

Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig del, sags.nr. 49/2014, biran@domstol.dk; sydjylland-nord@fredningsnaevn.dk

Advokat Ole De Fønss
oledefoenss@gmail.com



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET
Toldboden 2
8800 Viborg
Telefon: 72 40 56 00
nmkn@naevneshus.dk
www.nmkn.dk

18. januar 2017 • J.nr.: NMK-522-00343 • KlageID: 106255 • Ref.: PIVHA-NMKN/lenyf

AFGØRELSE

i sag om placering af bygninger på landbrugsejendom indenfor fredning i Kolding Kommune

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter naturbeskyttelseslovens¹ § 50, stk. 1 (fredningsdispensation).

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig dels afgørelse af 10. juni 2016 om placering af stuehus, garage samt driftsbygning, og afgørelsen står således ved magt.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 66, stk. 2 i lov om naturbeskyttelse.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1217 af 28. september 2016 om naturbeskyttelse

² Lovbekendtgørelse nr. 1205 af 28. september 2016 om Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Afgørelsen er påklaget af advokat Ole de Fønss på vegne af ansøgeren Kirsten Sandbjerg.

Det fremgår navnlig af klagen, at fredningsnævnet i sin placering af stuehus og driftsbygning ikke har taget højde for bygningsreglementets krav til brandafstand, og at garagens placering er i strid med Natur- og Miljøklagenævnets godkendelse af 23. juni 2014. Der er ikke søgt indarbejdet nødvendige adgangs/flugtveje. Den kystnære placering i et § 3-område under en 30 m høj skrænt er uheldig.

Sagens oplysninger

Fredningsnævnet har den 10. juni 2016 truffet afgørelse om, at stuehus, driftsbygning og garage skal placeres på tomten, hvor de tidligere bygninger på ejendommen har ligget. Fredningsnævnet har fastsat vilkår for afgørelsen om, at overskydende jord fra byggefeltet skal deponeres uden for fredningsområdet, at der ikke må opbygges plateau eller foretages terrænændringer ud mod Gudsø Vig, fredningsnævnet skal godkende anlæg af terrasser ud over dem, der er vist på de godkendte tegninger, ansøger skal udarbejde et kort, der viser adgangsvejens endelige placering, vejanlæg og parkeringsplads i forbindelse med bygningerne. Etablering af adgangsvej og parkeringsanlæg uden for garagen skal godkendes af fredningsnævnet inden arbejdet påbegyndes, samt at byggeaffald skal være fjernet fra grunden, når bygningerne ibrugtages.

Ejendommen, matr.nr. 18d Nr. Bjert, Eltang, ejes ifølge tingbogen af Lone Due de Fønss. Ifølge BBR er ejendommen ubebygget og noteret som landbrugsejendom med et areal på ca. 9,6 ha. På ejendommen har tidligere været opført stuehus og driftsbygning. Ejendommen ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15. På ejendommen, men uden for byggefeltet, er registreret strandeng omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 9. april 1954 vedrørende fredning af arealer mellem Kolding-Fredericiavejen og Gudsø Vig.

Af fredningskendelsen fremgår, at hensigten med fredningen er en bevarelse af udsigten over Gudsø Vig fra en strækning af landevejen fra Kolding til Fredericia.

Der må ikke opføres bebyggelse, skure, boder, master eller lignende indretninger på det fredede areal. Arealet opretholdes til almindelig landbrugsmæssig drift, og bygninger nødvendige hertil, må kun opføres med fredningsnævnets godkendelse.

Sagens forhistorie

Der har tidligere været en landbrugsbebyggelse på ejendommen, som blev nedrevet i 2003. Der har tillige tidligere været ansøgt om og meddelt dispensation til at opføre en ny bebyggelse på ejendommen, uden at dispensationen blev udnyttet.

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede den 23. juni 2014 fredningsnævnets afslag af 1. juli 2013 på ansøgning om dispensation fra fredningen til opførelse af et stuehus i et plan med et boligareal på ca. 264 m² på den omhandlede ejendom.

Nævnet ophævede fredningsnævnets afgørelse om, at den ansøgte driftsbygning på 163 m² krævede dispensation fra fredningen, og hjemviste sagen til fornyet behandling med henblik på fredningsnævnets godkendelse af bygningens nærmere udformning og placering.

Nævnet tillod opførelse af en 38 m² stor garagebygning, idet spørgsmålet om bygningens nærmere udformning afventede et samlet revideret byggeprojekt.

Natur- og Miljøklagenævnet ændrede den 23. september 2015 fredningsnævnets afslag af 6. februar 2015 på ansøgning om opførelse af et nyt stuehus, idet fredningsnævnet skulle godkende stuehusets nærmere placering.

Fredningsnævnet godkendte i afgørelse af 6. februar 2015 garagens og udhusets udformning og størrelse. Fredningsnævnet tog ikke stilling til disse bygningers placering, idet det blev aftalt med ansøger, at dette skulle ske efter ansøgning.

Den foreliggende sag

Ved ansøgning af 9. oktober 2015 ansøgte advokat Ole de Fønss om, at fredningsnævnet tager stilling til placeringen af stuehus, driftsbygning og garage på ejendommen.

Advokaten har fremlagt to forslag til placeringer. Det anføres, at det ene forslag viser en placering af stuehuset i kote 20, 35 m fra den oprindelige bebyggelse, mere end 100 m fra kystlinjen, hvor terrænet er fladest og dermed kræver mindst mulig udgravning. Det andet forslag viser en placering af stuehuset i kote 14, 20 m fra den oprindelige bebyggelse, 70 m fra kystlinjen.

Fredningsnævnet har ved brev af 5. november 2015 anmodet Naturstyrelsen om teknisk bistand i sagen. Fredningsnævnet har anmodet om at få angivet bygningerne med de to ansøgte placeringer på et kort, en oplysning om det samlede bebyggede areal af de bygninger, der tidligere har været på ejendommen, omfanget af jordarbejdet samt oplysning om, hvorvidt bebyggelsen kan placeres mere hensigtsmæssigt på grunden end de ansøgte placeringer.

Ved brev af 7. december 2015 sendte Naturstyrelsen som teknisk bistand til fredningsnævnet sine bemærkninger. Det fremgår, at Naturstyrelsen ikke har mulighed for at udtale sig om omfanget af jordarbejdet forbundet med de to projekter. Naturstyrelsen har på et kort indtegnet de to projekter i forhold til det tidligere byggeri på ejendommen. Naturstyrelsen har oplyst, at det af Kolding Kommunes byggesagsarkiv fremgår, at det bebyggede areal i 1991 var opmålt til 346 m², som det fremgår af fredningsnævnets afgørelse fra 2001. Det fremgår endvidere, at Naturstyrelsen i lignende sager indenfor strandbeskyttelseslinjen normalt lægger til grund, at den nye bebyggelse skal have nogenlunde samme placering, udformning og størrelse, som den eksisterende bebyggelse. Naturstyrelsen finder derfor, at bygningen bør placeres så tæt på den tidligere landbrugsejendom som muligt. I den forbindelse bemærkes det, at projektet er placeret på en markant skråning med stor hældning mod Gudsø Vig. Den landskabelige påvirkning set fra fjorden vil være mindst nederst på skråningen, og terrænhældningen er mindre, hvor den tidligere landbrugsejendom lå, og styrelsen antager derfor, at der allerede er foretaget terræændringer, der kan udnyttes ved byggeriet.

Kolding Kommune har i sine bemærkninger til fredningsnævnet oplyst, at det ønskede stuehus kræver fuld landzonetilladelse. Da der ikke er søgt herom, ønsker kommunen ikke at udtale sig om en konkret placering. Kommunen har endvidere oplyst, at arealet i Kommuneplan 2013-2025 er omfattet

af retningslinjen for særligt værdifuldt landskab og desuden omfattet af naturbeskyttelseslovens regler om strandbeskyttelse, som nu administreres af Kystdirektoratet.

Fredningsnævnet holdt møde og besigtigelse på ejendommen den 8. april 2016.

Fredningsnævnets formand konstaterede, at stuehusets, garagens og driftsbygningens placering skal godkendes af fredningsnævnet.

Det blev oplyst til fredningsnævnet af advokaten, at det ene af de to byggefelt, der er udpeget på skrænten, er placeret 20 m længere oppe ad skrænten end den oprindelige bebyggelse, og at jordarbejderne inkl. anlæg af vej omfatter flytning af 4.968,05 m³ jord. Hvis bygningerne placeres på det øverste byggefelt, omfatter jordarbejderne inkl. anlæg af vej flytning af 2.860,86 m³ jord. Adgangsvejen til det øverste byggefelt skal anlægges langs "skovbrynet" og nord om driftsbygningen og ind på arealet nord for stuehuset. Placeringen indenfor det øverste felt indebærer det mindste indgreb i landskabet, fordi der på dette sted er en naturlig lavning.

Kolding Kommunes repræsentant føjede til kommunens skriftlige bemærkninger, at kommunen vil foretage en selvstændig vurdering af spørgsmålet om bygningernes placering også ud fra de store landskabelige hensyn, der knytter sig til Gudsøvig-området, fordi kommunen har principielle betænkeligheder ved projektet.

Advokaten oplyste, at den jord, der afgraves i forbindelse med byggeriet, skal anvendes til terrænreguleringer, herunder opbygning af plateaus og deponering til senere brug.

Advokaten anmodede fredningsnævnet om at vurdere de to ansøgte placeringer, og hvis begge mulige placeringer kan godkendes, ønskes en afgørelse udformet som en "både-og"-afgørelse og ikke en "enten-eller"-afgørelse, så ansøger selv kan vælge placeringen i forbindelse med detailplanlægningen.

Advokaten bemærkede, at det ikke er muligt at placere bygningerne indenfor det oprindelige areal på grund af nærheden til Gudsøvig, indtrængende saltvand og den nærliggende højmosse. Placeringen vil indebære en risiko for oversvømmelse ved højvande.

Advokaten fremlagde en tegning, hvor bygningerne er placeret nogenlunde, hvor det oprindelige byggeri var opført.

Fredningsnævnet konstaterede, at det af bilaget fremgår, at jordarbejderne med denne placering omfatter flytning af ca. 5.314,08 m³ jord, ligesom arealet mellem bygninger og Gudsøvig skal fyldes op, og at der skal foretages afgravning af skrænten bag bygningerne.

Fredningsnævnets formand stillede spørgsmål ved omfanget af jordarbejderne, hvis bygningerne opføres i forlængelse eller fornedet af den eksisterende adgangsvej, idet der er et plateau mellem skrænten og Gudsøvig, hvor den oprindelige bebyggelse var placeret.

Naturstyrelsens repræsentant oplyste, at det fremgår af de fremlagte kort, at den oprindelige bebyggelse lå i kote 5-7, at bebyggelsen lå mellem asketræet og kysten, og at der ikke er højmosse på ejendommen, men strandeng.

Fredningsnævnets begrundelse og afgørelse

Ved Natur- og Miljøklagenævnets og fredningsnævnets afgørelser er der allerede givet tilladelse til udformningen af stuehuset, driftsbygningen og garagen, der skal opføres på matr. nr. 18 d Eltang by, Eltang.

Fredningsnævnet har herefter i nærværende sag taget stilling til, hvor bygningerne skal placeres på ejendommen. Fredningsnævnet lægger til grund, at det samlede bebyggede grundareal for de oprindelige bygninger blev opmålt til 346 m² i 1991, som det fremgår af kommunens byggesagsarkiv.

Fredningsnævnet har vurderet, at det vil stride mod landskabsfredningen at dispensere til, at bygningerne opføres på én af eller begge de placeringer, der oprindeligt er ansøgt om. Vurderingen er foretaget på baggrund af det betydelige areal, der skal bebygges, for at det projekt, som Natur- og Miljøklagenævnet har dispenseret til, kan gennemføres, de terrænreguleringer, der skal foretages, for at bygningerne kan opføres på ét af de oprindeligt 2 foreslåede byggefeltet, og den dominans bygningerne vil få i landskabet, selvom de opføres neden for landevejen på skrænten over Gudsø Vig.

Det fremgår, at Naturstyrelsen har indhentet oplysninger om statistiske middeltidsvandstande i Kolding Havn og en prognose over vandstandsstigninger de næste 100 år. Styrelsen har oplyst, at der derudover skal overvejes bølgepåvirkningen, men at det er Naturstyrelsens formodning, at Gudsø Vig har en lav bølgehøjde som følge af den beskyttede placering.

Fredningsnævnet har anført, at de tidligere landbrugsbygninger lå på et plateau for enden af vejen, der forbinder tomten, hvor bygningerne lå, med den gamle hovedvej fra Kolding til Fredericia, og i kote 5 til 7, opført som en længe med en vinkel ud mod vigen. Der er intet i prognoserne for de fremtidige vandstandsstigninger, som taler imod, at bygningerne opføres på det plateau, hvor de oprindelige bygninger lå.

Fredningsnævnet henviser til, at det er udgangspunktet i administrativ praksis og i det tidligere Overfredningsnævns, det tidligere Naturklagenævns samt Natur- og Miljøklagenævnets praksis, at nybygninger, der skal erstatte tidligere byggerier, skal opføres på "den eksisterende sokkel".

Der er ikke i denne sag tungtvejende hensyn, der taler for, at dette udgangspunkt skal fraviges.

På denne baggrund vurderer fredningsnævnet, at bygningerne skal opføres på tomten, hvor de oprindelige bygninger lå for at dæmpe den visuelle opfattelse af bygningerne i fjordlandskabet og for at reducere terrænreguleringerne mest muligt. Garagen skal placeres mellem stuehuset og driftsbygningen for at minimere indgrebet i det fredede landskab og for at udnytte det tidligere byggefelt.

Bygningerne skal placeres som vist på luftfotos fra henholdsvis 2014 og 2002.

Fredningsnævnet vurderer, at overskydende jord fra byggefeltet skal deponeres efter Kolding Kommunes anvisninger uden for fredningsområdet for at undgå ødelæggelse af fjordlandskabet og for at undgå ødelæggelse af landskabsformerne, som det er sket ved villaen opført på ejendommen matr. nr. 18 a Eltang by, Eltang. Der må derfor heller ikke opbygges et plateau eller foretages terrænenringer ud mod Gudsø Vig i forbindelse med gennemførelsen af projektet, hvorfor fredningsnævnet skal godkende anlæg af terrasser ud over de terrasser, som er vist på de tegninger til bygningerne, der er godkendt.

Ansøger skal udarbejde et kort, der viser adgangsvejens endelige placering, vejanlæg og parkeringsanlæg i forbindelse med bygningerne. Etableringen af adgangsvejen og parkeringsanlæg uden for garagen skal godkendes af fredningsnævnet, inden arbejdet påbegyndes.

Klagen

I klagen af 10. juli 2016 nedlægges påstand om, at der meddeles tilladelse til 3 muligheder for placering af bygningerne.

Principalt nedlægges påstand om en placering 100 m fra kystlinjen i kote 20. Terrænet danner en lavning i form af en halvcirkel med granskov mod øst og en udadgående knold mod vest. Det betyder, at bygningerne kun vil kunne ses fra vigen og Houens Odde. Bygningernes placering vil fremstå visuelt i forbindelse med naboejendommene. Tegningsmateriale er revideret i forhold til forslag 1 i ansøgningen til fredningsnævnet.

På grund af terrænets form vil den nødvendige jordudgravning være næsten 2 gange mindre end placeringen i den subsidiære påstand og næsten 5 gange mindre end i den mere subsidiære påstand. Den beregnede mængde jord, der udgraves, er på 2.860 m³, som skal anvendes til udjævning af udgravningens sammenskæringer med det oprindelige terræn til opnåelse af de mest harmoniske overgange. Jorden bevares på ejendommen, og terrænet kan genetableres engang i fremtiden.

Det fremgår af den subsidiære påstand, at bygningerne vil blive placeret 20 m fra sokkelkant af den tidligere bebyggelse, ca. 65 m fra kystlinjen i kote 15. Terrænet danner et smalt plateau, hvorfor bebyggelsen vil blive trukket mere frem og dermed blive mere synlig. Udgravningen vil få karakter af en hylde i bakken. Den lidt hyldeagtige placering vil visuelt blive dæmpet af placeringen af bebyggelsen midt på bakken. Udgravningsarbejdet vil blive på 7,5 m på grund af terrænets stejle forløb. Det er beregnet, at der skal udgraves 4.960 m³ jord. Tegningsmaterialet er revideret i forhold til forslag 2 i ansøgningen til fredningsnævnet.

Placeringen i forbindelse med den mere subsidiære påstand svarer med visse ændringer til den af fredningsnævnet godkendte placering, ca. 47 m fra kystlinjen i kote 6. På grund af den meget kystnære placering uden træer til afskærmning, vil bebyggelsen være mere synlig og visuelt fremtræde betydeligt mere dominerende. Udgravningshøjden vil blive 12 m på grund af det stejle terræn. Selvom der er et plateau fra tidligere bebyggelse, beregnes den mængde jord, der skal udgraves til 13.100 m³. Overskydende jord anvendes på ejendommen.

Det anføres endvidere i klagen, at fredningsnævnet ikke har taget højde for bygningsreglementets krav til brandafstand, ligesom garagens placering er i strid med Natur- og Miljøklagenævnets godkendelse af, at den graves ind i skrænten, samt at der heller ikke er søgt indarbejdet adgangs- og flugtveje.

Ifølge klagers opfattelse er det uheldigt, at placeringen er meget kystnær i et § 3-beskyttet mose/engområde. Klager forventer, at det på grund af ekstremt vejr vil medføre, at der sker indtrængen af saltvand, hvis diget syd for Eltang Vig gennembrydes, som det skete i 1872, 1942 og 1978. Der skal derfor laves en bekostelig vandtæt jordpude foran huset. Klager finder det uheldigt, at placeringen nedenfor den 30 m høje skrænt vil kræve udførelse af betydelige dræningsarbejder.

Klager har supplerende den 8. december 2016 indsendt et link til en artikel fra TV 2 Vejret, hvoraf fremgår, at en stormflod fra øst med en vandstandsstigning på 2,8 m vil koste 80 mia. kr. fordelt på 13,5 mia. for København, 50 mia. for Køge og 15 mia. for Lolland. På et kort er indtegnet risikoom-

råder for det østlige Danmark, herunder Kolding-området. Det fremgår af artiklen, at en stormflod fra øst med vandstandsstigning på 2,9 meter betegnes som en 1000-års hændelse, men at den forekommer oftere, idet der har været 8 de seneste 1000 år. Ifølge TV 2 Vejret, vil det ske oftere i fremtiden, at en stormflod med en vandstandsstigning på op til 2,9 m vil indfinde sig. Det fremgår af artiklen, at det gennemsnitligt sker hvert 125. år, og at det senest skete for 144 år siden.

Fredningsnævnet har herefter supplerende bemærket, at der er behov for korrektion af misforståelser om størrelsen af det oprindeligt bebyggede areal på grunden og præcisering af risikoen for havvandets påvirkning af de nye bygninger ved at opføre dem inden for det byggefelt, hvor landbrugsbygningerne og beboelseshuset lå.

Fredningsnævnet har i det væsentlige gentaget det tidligere oplyste om, at klager ikke finder det muligt at placere bygningerne inden for det areal, hvor den oprindelige bebyggelse var, på grund af nærheden til Gudsøvig, indtrængende saltvand og den nærliggende højmosé, at Naturstyrelsen som teknisk bistand har udtalt, den oprindelige bebyggelse lå i ca. kote 5 til 7, at bebyggelsen lå mellem asketræet og kysten, og at der ikke er højmosé på grunden, men strandeng. Det fremgår endvidere, at Naturstyrelsen vurderede vandstandshøjde i Gudsøvig ved ekstremt vejr i de seneste år er baseret på foreliggende data og udarbejde en prognose for fremtidige vandstandsstigninger i Gudsøvig. Med udgangspunkt i Kystdirektoratets seneste højvands-statistik for Kolding havn som sammenlignelig reference er risikoen for oversvømmelser ved at opføre de nye bygninger tilnærmelsesvist på det sted, hvor de oprindelige bygninger lå. Både styrelsens tabel over statistiske middeltidsvandstande og DMIs graf med bud på vandstandsstigninger de næste 100 år i meter er medtaget i fredningsnævnets afgørelse. Naturstyrelsens vurdering var, at Gudsøvig har en lav bølgehøjde som følge af den beskyttede placering. På baggrund af den tekniske analyse og sagkyndige vurdering har fredningsnævnet lagt til grund, at prognoserne for de fremtidige vandstandsstigninger i Kolding Fjord ikke taler imod, at bygningerne opføres på det plateau, hvor de oprindelige bygninger lå, selvom den samlede bygningsmasse udvides fra det oprindeligt bebyggede areal på 330 m² til 350 m² og med et samlet bebygget grundareal på 626 m².

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan fredningsnævnet meddele dispensation fra en foreslået eller fastsat fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål.

Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1, samt helt eller delvist ophævelse af en fredning kan, jf. stk. 5, kun ske efter reglerne om gennemførelse af fredningen.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 9. april 1954 om fredning af arealer mellem Kolding-Fredericia-vejen og Gudsø Vig.

Der er tale om en udsigtsfredning. Det fremgår således af kendelsen, som er en stadfæstelse af Fredningsnævnet for Vejle amtsrådskreds kendelse af 28. maj 1952, at nævnet er enig i, at der fra landevejen ved Gudsø er en enestående udsigt over det meget smukke fjordlandskab, som med sine vige og bugter udgør et smukt helhedsbillede, og at denne udsigt bør bevares ved servitutpålæg om forbud mod fremtidig bebyggelse og mod beplantning, som kan virke udsigtshæmmende.

På det fredede areal må ingensinde opføres bebyggelse, skure, boder, master eller lignende indretninger, og der må ikke på arealerne foretages beplantning eller hegning, der rager mere end 0,80 m over landevejen. Eventuel tilstedeværende højere beplantning vil være at nedbringe til eller under

nævnte højde. Arealet opretholdes til almindelig landbrugsmæssig drift, og bygninger, som er nødvendige hertil, må kun opføres med godkendelse af nævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet meddelte ved afgørelse af 23. september 2015 tilladelse til at opføre et nyt stuehus, idet fredningsnævnet skulle godkende stuehusets nærmere placering. Fredningsnævnet havde allerede i afgørelse af 6. februar 2015 godkendt garagens og udhusets udformning og størrelse, men placeringen skulle ske efter ansøgning.

Fredningsnævnet har taget stilling til placeringen af det samlede byggeprojekt og vurderet, at bygningerne skal opføres på tomten, hvor de oprindelige bygninger lå for at dæmpe den visuelle opfattelse af bygningerne i fjordlandskabet og for at reducere terrænreguleringerne mest muligt. Garagen skal placeres mellem stuehuset og driftsbygningen for at minimere indgrebet i det fredede landskab og for at udnytte det tidligere byggefelt.

Efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis meddeles normalt dispensation til efter nedrivning at genopføre bygninger med nogenlunde samme størrelse, udformning og placering. Hvis bygningerne efter nedrivning ønskes genopført et helt andet sted, kan der efter omstændighederne meddeles tilladelse hertil. Det beror bl.a. på en konkret vurdering af, om den nye placering vil være mere eller mindre indgribende set i forhold til de hensyn fredningen skal varetage.

Natur- og Miljøklagenævnet finder efter en samlet vurdering ikke, at der er tungtvejende hensyn, der taler for at fravige nævnets praksis, og nævnet finder således ikke grundlag for at tilsidesætte fredningsnævnets afgørelse om bygningernes placering. Natur- og Miljøklagenævnet lægger de af fredningsnævnet oplyste officielle data og prognoser fra bl.a. Kystdirektoratet og DMI til grund, idet nævnet finder, at klager ikke har godtgjort, at en placering ca. 5-7 meter over havets overflade skulle være problematisk i forhold til en potentiel vandstandsstigning på op til 2,9 m i Gudsøvig i forbindelse med en stormflod.

Ejendommen ligger på en skrænt med stor hældning, og nævnet vurderer på baggrund af det oplyste, at de ansøgte placeringer, der ligger højere oppe ad skrænten, end de oprindelige bygninger, og på en hidtil uberørt del af ejendommen, vil fremstå mere markante end ved en opførelse af bygningerne længere nede ad skrænten. De ansøgte placeringer vil kunne forstyrre og ændre oplevelsen af det fredede landskab og dermed tilsidesætte de landskabelige hensyn, som fredningen skal varetage. Det er tillige indgået i vurderingen, at der ikke er driftsmæssige grunde til de ansøgte placeringer af landbrugsbygningerne.

Det af klager anførte om, at en placering på det oprindelige byggefelt, vil medføre en større afgravning af jord, ændrer ikke herpå.

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster på den baggrund Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig del, afgørelse af 10. juni 2016 om placering af stuehus, garage samt driftsbygning, og afgørelsen står således ved magt.



Jeanette Christensen
Kst. ankechef



Pia Vels Hansen
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt til:

Advokat Ole De Fønss, Nr. Bjertvej 192, 6000 Kolding, oledefoenss@gmail.com
Kirsten Sandager, Sdr. Vilstrupvej 94E, 6000 Kolding, kis_sandager@hotmail.com
Tegnestuen Nordstjernen, Sdr. Vilstrupvej 94E, 6000 Kolding, morten@roejel.com
Fredningsnævnet For Sydjylland, Nordlig del, FN-SJN-1-2016, biran@domstol.dk, sydjylland-nord@fredningsnaevn.dk
Kolding Kommune, 14/10635, kommunen@kolding.dk, sigb@kolding.dk
Kystdirektoratet, NST-4132-621-00001, kdi@kyst.dk
Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, NST-4112-02525, fredningsregisteret, svana@svana.dk